

Årsredovisning

RB BRF Södertäljehus
nr 4
Org nr: 715600-1187





Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling 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 har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i SödertäljeKommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-09-26. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosen 1, i Södertälje kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 123 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kolonigatan 1-5, Trädgårdsgatan 7-15 samt Syréngatan 1-3.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam (tidigare Protector)

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
19	70	26	8	0	0	123

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	10	57

Total tomtarea	10 851 m ²
Total bostadsarea	7 203 m ²
Total lokalarea	476 m ²



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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Hissar	PW Hiss & El AB
Kabel-TV	ComHem
Trädgårdsskötsel	Dellsjö AB
Lokalvård	Pancevskis Städservice HB
Sophantering	Telge Återvinning AB
El & Fjärrvärme	Telge Energi 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 186 tkr och planerat underhåll för 437 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022 och visar på ett underhållsbehov på 12 517 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 252 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 607 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2009	
Fönsterbyte	2015/2016	
Fasadputsning	2015/2016	
Balkongrenovering	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Kodlåsssystem	94 813
Entréparti (Kolonigatan 5)	85 625
Markytor arbeten utförda av Styrhytten	257 042

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2023
Målning allmänna utrymmen	2025
Takarbeten	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jukka Titoff	Ordförande	2023
Maria Peters	Sekreterare	2023
Anders Siljeström	Vice ordförande	2024
Roland Thunstedt	Ledamot	2024
Deniz Ishak	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Johansson	Suppleant	2024
Michael Halvarsson	Suppleant	2024
Svante Zethzon	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzell Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Abhishek Neupane	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

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 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

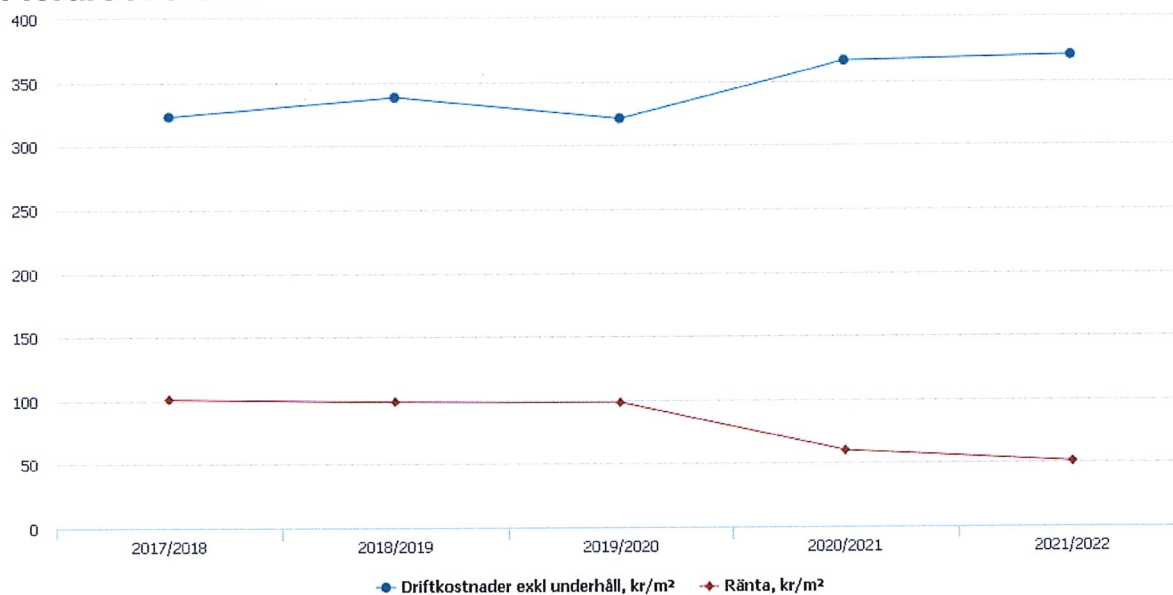
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 332	5 285	5 278	5 228	5 223
Resultat efter finansiella poster	20	372	-322	464	518
Soliditet %	22	21	20	21	19
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	370	366	321	338	323
Ränta, kr/m ²	51	60	98	99	101
Lån, kr/m ²	4 475	4 534	4 586	4 613	4 903

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	241 213	0	0	6 269 000	2 812 792	372 169
Disposition enl. årsstämmobeslut					372 169	-372 169
Reservering underhållsfond				607 000	-607 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-437 480	437 480	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						20 300
Vid årets slut	241 213	0	0	6 438 520	3 015 441	20 300

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 184 962
Årets resultat	20 300
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-607 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	437 480

Summa **3 035 741**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 035 741**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 331 982	5 284 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 584	25 658
Summa rörelseintäkter		5 366 566	5 310 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 264 126	-2 808 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 465	-483 467
Personalkostnader	Not 6	-106 095	-143 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 077 470	-1 077 470
Summa rörelsekostnader		-4 982 155	-4 512 931
Rörelseresultat		384 411	797 633
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 712	17 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 391	10 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 214	-453 406
Summa finansiella poster		-364 111	-425 464
Resultat efter finansiella poster		20 300	372 169
Årets resultat		20 300	372 169



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 849 816	37 803 103
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 319 233	1 443 416
Summa materiella anläggningstillgångar		38 169 048	39 246 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	184 500	184 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 500	184 500
Summa anläggningstillgångar		38 353 548	39 431 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	113 252	115 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	106 038	136 773
Summa kortfristiga fordringar		219 290	252 020
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 473 937	5 966 818
Summa kassa och bank		6 473 937	5 966 818
Summa omsättningstillgångar		6 693 227	6 218 838
Summa tillgångar		45 046 775	45 649 857



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 213	241 213
Fond för yttre underhåll		6 438 520	6 269 000
Summa bundet eget kapital		6 679 733	6 510 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 015 442	2 812 792
Årets resultat		20 300	372 169
Summa fritt eget kapital		3 035 741	3 184 962
Summa eget kapital		9 715 474	9 695 174
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 092 165	30 153 452
Summa långfristiga skulder		26 092 165	30 153 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 273 334	4 661 959
Leverantörsskulder		14 832	159 529
Skatteskulder		6 843	19 000
Övriga skulder		254 048	267 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	690 079	693 637
Summa kortfristiga skulder		9 239 136	5 801 230
Summa eget kapital och skulder		45 046 775	45 649 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 300	372 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 077 470	1 077 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 097 770	1 449 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	32 730	180
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-173 469	90 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	957 031	1 539 865
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-28 290
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 28 290
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld amortering på lån	-449 912	-397 106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-449 912	-397 106
Årets kassaflöde	507 119	1 114 469
Likvidamedel vid årets början	5 966 818	4 852 349
Likvidamedel vid årets slut	6 473 937	5 966 818
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsplan	Antal år	
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fasad/Fönster	Linjär	50
Värmeåtervinning	Linjär	20
Radiatorventiler	Linjär	20
Övrigt	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder höjning får ej helårseffekt	4 979 368	4 934 136
Hyror, lokaler	129 328	127 384
Hyror, garage	45 008	45 108
Hyror, p-platser	145 525	145 525
Bränsleavgifter, bostäder	16 728	16 728
Elavgifter	16 025	16 025
Summa nettoomsättning	5 331 982	5 284 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	624	624
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 568	24 674
Inkasso	0	360
Övriga rörelseintäkter återbet Fora, arbetsmarkn försäkringar	13 392	0
Summa övriga rörelseintäkter	34 584	25 658

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll enligt spec sid 4	-437 480	0
Reparationer	-186 023	-280 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 327	-194 457
Försäkringspremier	-148 273	-124 886
Kabel- och digital-TV	-272 276	-320 602
Återbäring från Riksbyggen	4 700	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 496	-5 005
Obligatoriska besiktningar besiktning laddstolpar och lekplats	-26 000	-1 861
Snö- och halkbekämpning	-85 073	-41 700
Förbrukningsmaterial	-63 691	-17 686
Fordons- och maskinkostnader	-1 119	-8 667
Vatten	-191 452	-207 206
Fastighetsel	-206 542	-134 602
Uppvärmning	-1 095 885	-1 113 651
Sophantering och återvinning kreditfaktura har kommit som avser 2021	-121 638	-152 244
Inre och yttre skötsel	-228 550	-210 000
Summa driftskostnader	-3 264 126	-2 808 925



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-390 518	-350 740
Parkeringsplatser Brf Väderkvarnen	- 11 400	-11 400
IT-kostnader bredband	-8 389	0
Arvode, yrkesrevisor	-25 125	-25 450
Övriga förvaltningskostnader stämma, julbord, årsredovisningar m m	-41 607	-40 250
Kreditupplysningar	-910	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter motsvaras av intäkt not 3	-22 299	-24 692
Telefon	-1 543	-1 285
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	-6 150
Konsultarvoden Solenstråle plåtkonsult har återbetalats av RB	-20 625	-17 500
Bankkostnader	-2 640	-1 910
Övriga externa kostnader kommunal tillsynsavgift	-3 260	-3 190
Summa övriga externa kostnader	-534 465	-483 467

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Timersättning	-11 000	-20 400
Styrelsearvoden	-82 690	-96 280
Övriga kostnadsersättningar	0	-653
Sociala kostnader	-12 405	-25 736
Summa personalkostnader	-106 095	-143 068

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-953 287	-953 287
Avskrivning Maskiner och inventarier (gräsklippare)	-5 658	-5 658
Avskrivning Installationer (värmeåtervinning och radiatorventiler)	-118 525	-118 525
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 077 470	-1 077 470

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	17 712	17 712
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 712	17 712



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	50 123 260	50 123 260
Mark	780 753	780 753
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 904 013	50 904 013
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 100 910	-12 147 623
Standardförbättringar	0	0
	-13 100 910	-12 147 623
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-953 287	-953 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 054 197	-13 100 910
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 849 816	37 803 103
Varav		
Byggnader	36 069 063	37 022 350
Mark	780 753	780 753
Taxeringsvärden nytt taxvärde från 2022-01-01		
Bostäder	106 000 000	83 000 000
Lokaler	1 149 000	1 500 000
Totalt taxeringsvärde	107 149 000	84 500 000
<i>varav byggnader</i>	70 522 000	57 840 000
<i>varav mark</i>	36 627 000	26 660 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Radiatorventiler	1 005 000	1 005 000
Värmeåtervinning	1 325 674	1 325 674
	2 330 674	2 330 674
Årets anskaffningar		
Gräsklippare	0	28 290
Radiatorventiler	0	0
Installationer		0
	0	28 290
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 330 674	2 358 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gräsklippare	-5 658	0
Radiatorventiler	-100 500	-50 250
Värmeåtervinning	-809 400	-741 115
	-915 549	-791 365
Årets avskrivningar		
Gräsklippare	-5 658	-5 658
Radiatorventiler	-50 250	-50 250
Värmeåtervinning	-68 275	-68 275
	-124 183	-124 184
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 316	-5 658
Radiatorventiler	-150 750	-100 500
Värmeåtervinning	-877 665	-809 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 039 731	-915 549
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 319 233	1 443 416
Varav		
Gräsklippare	16 974	22 632
Radiatorventiler	854 250	904 500
Värmeåtervinning	448 009	516 284



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
369 andelar i Riksbyggen á 500 kronor.	184 500	184 500
Summa andra långfristiga fordringar	184 500	184 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	113 252	115 247
Summa övriga fordringar	113 252	115 247

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 702	6 824
Förutbetalda försäkringspremier	47 384	53 505
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 172	51 769
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 780	24 675
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 038	136 773

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel, SBAB	5 427 197	3 416 684
Transaktionskonto, Swedbank	1 046 740	2 550 134
Summa kassa och bank	6 473 937	5 966 818

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	34 365 499	34 815 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-363 412	-449 912
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 909 922	-4 212 047
Långfristig skuld vid årets slut	26 092 165	30 153 452

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-07-30	4 212 047,00	-4 212 047,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-06-01	3 784 375,00	0,00	86 500,00	3 697 875,00
SWEDBANK	2,92%	2023-06-21	0,00	4 212 047,00	0,00	4 212 047,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	4 448 850,00	0,00	0,00	4 448 850,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	3 912 576,00	0,00	81 512,00	3 831 064,00
SWEDBANK	0,77%	2024-10-25	4 353 700,00	0,00	88 400,00	4 265 300,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2025-12-30	2 262 520,00	0,00	0,00	2 262 520,00
SWEDBANK	0,91%	2027-01-25	4 576 968,00	0,00	46 000,00	4 530 968,00
SWEDBANK	1,20%	2028-08-25	7 264 375,00	0,00	147 500,00	7 116 875,00
Summa			34 815 411,00	0,00	449 912,00	34 365 499,00



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	52 165	44 266
Upplupna driftskostnader	12 350	0
Upplupna elkostnader	28 314	12 862
Upplupna vattenavgifter	17 350	0
Upplupna värmekostnader	103 785	58 271
Upplupna kostnader för renhållning	20 565	29 187
Upplupna revisionsarvoden	25 900	25 900
Upplupna styrelsearvoden	15 800	86 380
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 850	425 521
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690 079	693 637

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	38 858 200	38 858 200

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Södertälje 2022-10-10

Jukka Titoff

Anders Siljeström

Maria Peters

Roland Thunstedt

Deniz Ishak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Engzell Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Abhishek Neupane
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557485161166

Dokument

Årsredovisning 2022 Södertäljehus 4

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2023-01-14 14:16:07 CET (+0100) av Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Färdigställt 2023-01-16 17:39:34 CET (+0100)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Siljeström (AS)

a.siljestrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SILJESTRÖM"

Signerade 2023-01-14 21:48:19 CET (+0100)

Jukka Titoff (JT)

jt54@jeti.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JUKKA TITOFF"

Signerade 2023-01-15 23:28:07 CET (+0100)

Maria Peters (MP)

maria.peters67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA PETERS"

Signerade 2023-01-14 14:35:52 CET (+0100)

Roland Thunstedt (RT)

roland@impactway.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND THUNSTEDT"

Signerade 2023-01-16 13:02:10 CET (+0100)

Deniz Ishak (DI)

deniz.ishak@riksbyggen.se

Abhishek Neupane (AN)

abhishek_003@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557485161166



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENIZ ISHAK"

Signerade 2023-01-16 12:53:58 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Abhishek Neupane"

Signerade 2023-01-16 17:39:34 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"

Signerade 2023-01-16 13:14:21 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4, org.nr 715600-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Södertäljehus nr 4 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Abhishek Neupane
Revisor



Verification

Transaction 09222115557485018802

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2023-01-12 10:51:06 CET (+0100) by Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2023-01-16 13:16:24 CET (+0100)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

Signing parties

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2023-01-16 13:16:24 CET (+0100)

Abhishek Neupane (AN)

abhishek_003@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Abhishek Neupane"

Signed 2023-01-13 02:18:05 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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.

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.

RB BRF Södertäljehus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Södertäljehus
nr 4 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

