

Årsredovisning

RB Brf Plommonrosen
Org nr: 715600-1187

2022-09-01 – 2023-08-31



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 Plommonrosen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 Södertälje Kommun.

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 2023-08-22.

I samband med stadgebytet har föreningen bytt namn till RB Brf Plommonrosen.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 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 Syrégatan 1-3.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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
19	70	26	8	123

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
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	Tele2
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 293 och planerat underhåll för 669. 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 11 794 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 310 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
Stambyte	2009
Fönsterbyte	2015/2016
Fasadputsning	2015/2016
Balkongrenovering	2015/2016
Kodlåssystem	2021-2022
Entréparti (Kolonigatan 5)	2021-2022
Markytor	2021-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	265 388
Installationer	235 099
Huskropp utvändigt	67 881
Markytor	100 409

Under året har taket på höghuset renoverats, det har bokförts som investering,
Se Not 9 sidan 15.

Tvättsugan, Trädgårdsgatan 11 har renoverats, det har bokförts som investering
Se Not 10 sidan 16

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2023
Målning allmänna utrymmen	2025

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	2024
Roland Thunstedt	Vice ordförande	2023
Maria Peters	Sekreterare	2024
Anders Siljeström	Ledamot	2023
George Oussi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Johansson	Suppleant	2023
Michael Halvarsson	Suppleant	2023
Svante Zethzon	Suppleant	2024
Sara Yalcin Kilic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Åndevik	Samman kallade
Seppo Dahlström	2023

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen antagit nya stadgar och bytt namn till RB Brf Plommonrosen. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

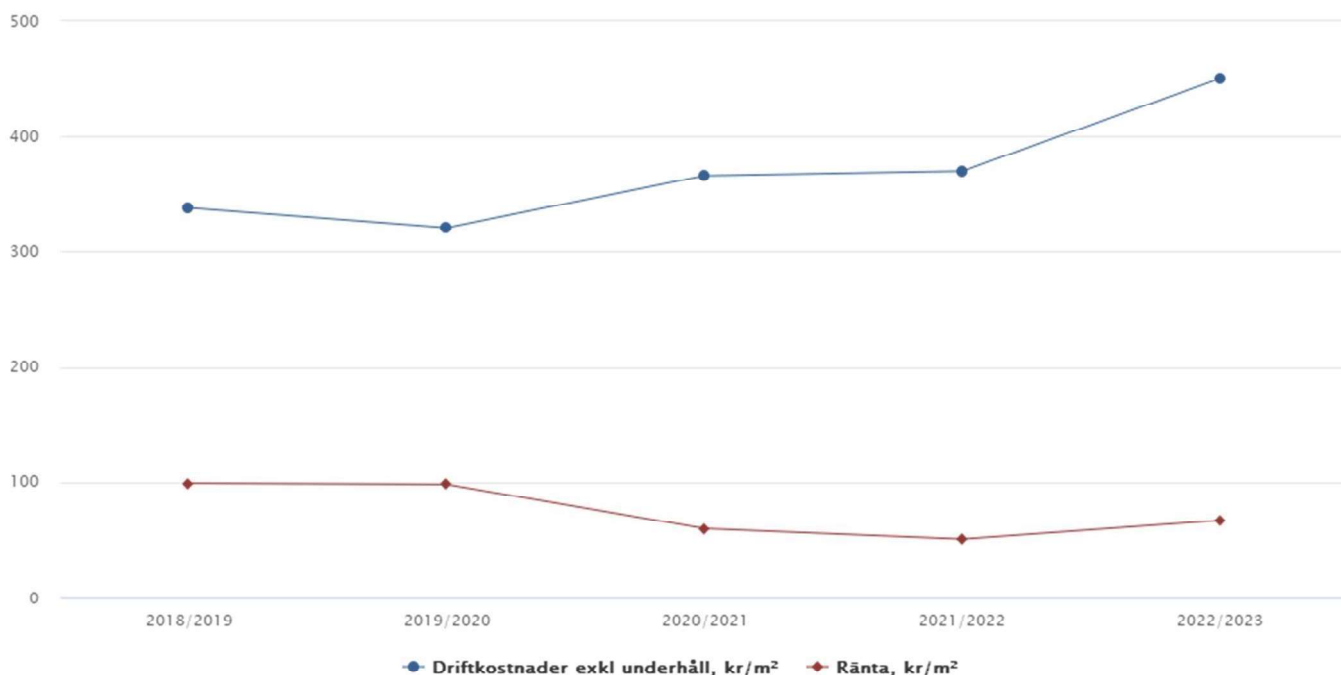
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-10-01

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 432	5 332	5 285	5 278	5 228
Resultat efter finansiella poster	-958	20	372	-322	464
Soliditet %	20	22	21	20	21
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	450	370	366	321	338
Ränta, kr/m ²	67	51	60	98	99
Lån, kr/m ²	4 417	4 475	4 534	4 586	4 613



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	241 213	6 438 520	3 015 442	20 300
Disposition enl. årsstämmobeslut			20 300	-20 300
Reservering underhållsfond		607 000	-607 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-668 777	668 777	
Årets resultat				-957 240
Vid årets slut	241 213	6 376 743	3 097 519	-957 240

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 035 741
Årets resultat	-957 240
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-607 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	668 777
Summa	2 140 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 140 288**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 432 157	5 331 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 727	34 584
Summa rörelseintäkter		5 510 884	5 366 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 112 225	-3 264 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-592 058	-534 465
Personalkostnader	Not 6	-95 885	-106 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 219 363	-1 077 470
Summa rörelsekostnader		-6 019 531	-4 982 155
Rörelseresultat		-508 647	384 411
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 690	17 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 739	19 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 022	-401 214
Summa finansiella poster		-448 593	-364 111
Resultat efter finansiella poster		-957 240	20 300
Årets resultat		-957 240	20 300



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 660 808	36 849 816
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 603 404	1 319 233
Summa materiella anläggningstillgångar		41 264 212	38 169 048
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	184 500	184 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 500	184 500
Summa anläggningstillgångar		41 448 712	38 353 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	113 838	113 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 722	106 038
Summa kortfristiga fordringar		258 560	219 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 092 653	6 473 937
Summa kassa och bank		2 092 653	6 473 937
Summa omsättningstillgångar		2 352 213	6 693 227
Summa tillgångar		43 799 925	45 046 775



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 213	241 213
Fond för yttre underhåll		6 376 743	6 438 520
Summa bundet eget kapital		6 617 956	6 679 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 097 518	3 015 442
Årets resultat		-957 240	20 300
Summa fritt eget kapital		2 140 278	3 035 741
Summa eget kapital		8 758 234	9 715 474
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 348 785	26 092 165
Summa långfristiga skulder		25 348 785	26 092 165
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 566 802	8 273 334
Leverantörsskulder		186 873	14 832
Skatteskulder		10 862	6 843
Övriga skulder		259 667	254 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	668 702	690 079
Summa kortfristiga skulder		9 692 906	9 239 136
Summa eget kapital och skulder		43 799 925	45 046 775



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-957 240	20 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 219 363	1 077 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 123	1 097 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 077	32 730
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	160 108	-173 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 155	957 031
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-3 860 800	0
Investeringar i inventarier & installationer	-453 727	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 314 527	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-449 912	-449 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-449 912	-449 912
Årets kassaflöde	-4 381 284	507 119
Likvidamedel vid årets början	6 473 937	5 966 818
Likvidamedel vid årets slut	2 092 653	6 473 937



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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fasad/Fönster	Linjär	50
Värmeåtervinning	Linjär	20
Radiatorventiler	Linjär	20
Övrigt	Linjär	50
Inventarier (Traktor)	Linjär	5
Inventarier (Tvättstugeutrustning)	Linjär	10
Tak höghus	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 074 813	4 979 368
Hyror, lokaler	143 105	129 328
Hyror, garage	45 108	45 008
Hyror, p-platser	148 500	145 525
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 778	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	0
Bränsleavgifter, bostäder	18 609	16 728
Elavgifter	15 900	16 025
Summa nettoomsättning	5 432 157	5 331 982

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	208	624
Övriga ersättningar	31 697	20 568
Erhållna statliga bidrag	45 000	0
Övriga rörelseintäkter	1 822	13 392
Summa övriga rörelseintäkter	78 727	34 584

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-668 777	-437 480
Reparationer	-292 804	-186 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 937	-198 327
Försäkringspremier	-153 994	-148 273
Kabel- och digital-TV	-300 371	-272 276
Pcb/Radonsanering	-6 728	0
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 483	-6 496
Obligatoriska besiktningar	-6 955	-26 000
Snö- och halkbekämpning	-103 436	-85 073
Förbrukningsinventarier	-212 827	-63 691
Fordons- och maskinkostnader	-1 566	-1 119
Vatten	-227 306	-191 452
Fastighetsel	-259 903	-206 542
Uppvärmning	-1 125 344	-1 095 885
Sophantering och återvinning	-159 815	-121 638
Förvaltningsarvode drift	-386 781	-228 550
Summa driftskostnader	-4 112 225	-3 264 126



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-353 469	-390 518
Parkeringsplatser Brf Väderkvarnen	-13 200	-11 400
IT-kostnader	-6 434	-8 389
Arvode, yrkesrevisorer	-26 275	-25 125
Övriga förvaltningskostnader	-58 169	-41 607
Kreditupplysningar	-54	-910
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 188	-22 299
Telefon och porto	0	-1 543
Medlems- och föreningsavgifter	-3 075	-6 150
Köpta tjänster	-61 273	0
Konsultarvoden	-28 619	-20 625
Bankkostnader	-3 852	-2 640
Övriga externa kostnader	-3 450	-3 260
Summa övriga externa kostnader	-592 058	-534 465

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 048	-11 000
Styrelsearvoden	-51 640	-82 690
Sammanträdesarvoden	-18 810	0
Pensionskostnader	-258	0
Sociala kostnader	-19 129	-12 405
Summa personalkostnader	-95 885	-106 095

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 049 807	-953 287
Avskrivning Maskiner och inventarier (gräsklippare, tvättstugeutrustning)	-51 031	-5 658
Avskrivning Installationer (värmeåtervinning och radiatorventiler)	-118 525	-118 525
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 219 363	-1 077 470

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	3 690	17 712
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 690	17 712



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	50 123 260	50 123 260
Mark	780 753	780 753
	50 904 013	50 904 013
Årets anskaffningar		
Byggnader (Tak höghus)	3 860 800	0
	3 860 800	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 764 813	50 904 013
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 054 197	-13 100 910
	-14 054 197	-13 100 910
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 049 807	-953 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 104 004	-14 054 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 660 809	36 849 816
Varav		
Byggnader	38 880 056	36 069 063
Mark	780 753	780 753
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1 149 000	1 149 000
Totalt taxeringsvärde	107 149 000	107 149 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 522 000</i>	<i>70 522 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 627 000</i>	<i>36 627 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Radiatorventiler	1 005 000	1 005 000
Värmeåtervinning	1 325 674	1 325 674
Gräsklippare	28 290	28 290
	2 358 964	2 358 964
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	453 727	0
	453 727	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 812 691	2 358 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Gräsklippare	-11 316	-5 658
Radiatorventiler	-150 750	-100 500
Värmeåtervinning	-877 665	-809 400
	-1 039 731	-915 558
Årets avskrivningar		
Gräsklippare	-5 658	-5 658
Radiatorventiler	-50 250	-50 250
Tvättstugeutrustning	-45 373	0
Värmeåtervinning	-68 275	-68 275
	-169 556	-124 183
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-16 974	-11 316
Radiatorventiler	-201 000	-150 750
Tvättstugeutrustning	-45 373	0
Värmeåtervinning	-945 940	-877 665
	-1 209 287	-1 039 731
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 209 287	-1 039 731
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 603 404	1 319 233
Varav		
Gräsklippare	11 316	16 974
Radiatorventiler	804 000	854 250
Tvättstugeutrustning	408 354	0
Värmeåtervinning	379 734	448 009



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	184 500	184 500
Summa andra långfristiga fordringar	184 500	184 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	113 838	113 252
Summa övriga fordringar	113 838	113 252

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	35 391	15 702
Förutbetalda försäkringspremier	53 305	47 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 857	18 172
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	24 780
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 169	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 722	106 038

Not 14 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 360 721	5 427 197
Transaktionskonto	731 932	1 046 740
Summa kassa och bank	2 092 653	6 473 937

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	33 915 587	34 365 499
Nästa årsomsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 198 402	-7 909 922
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-368 400	-363 412
Långfristig skuld vid årets slut	25 348 785	26 092 165

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	4 448 850,00	0,00	0,00	4 448 850,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	3 831 064,00	0,00	81 512,00	3 749 552,00
SWEDBANK	0,77%	2024-10-25	4 265 300,00	0,00	88 400,00	4 176 900,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2025-06-01	3 697 875,00	0,00	86 500,00	3 611 375,00
SWEDBANK	4,61%	2025-06-18	4 212 047,00	0,00	0,00	4 212 047,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2025-12-30	2 262 520,00	0,00	0,00	2 262 520,00
SWEDBANK	0,91%	2027-01-25	4 530 968,00	0,00	46 000,00	4 484 968,00
SWEDBANK	1,20%	2028-08-25	7 116 875,00	0,00	147 500,00	6 969 375,00
Summa			34 365 499,00	0,00	449 912,00	33 915 587,00



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	88 057	52 165
Upplupna driftskostnader	0	12 350
Upplupna elkostnader	13 367	28 314
Upplupna vattenavgifter	19 210	17 350
Upplupna värmekostnader	53 218	103 785
Upplupna kostnader för renhållning	21 779	20 565
Upplupna revisionsarvoden	26 300	25 900
Upplupna styrelsearvoden	0	15 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 654	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 116	413 850
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668 702	690 079

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	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

Ort och datum

Jukka Titoff

Maria Peters

Anders Siljeström

Roland Thunstedt

George Oussi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzell Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern Revisor

Abhishek Neupane
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Plommonrosen, org.nr 715600–1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Plommonrosen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 externa 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 Plommonrosen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 extern revisor 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 externa 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 externa 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.

Södertälje datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Abhishek Neupane
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek 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.

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.

RB Brf Plommonrosen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Plommonrosen 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

