

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Visättra Ängar nr 1  
Org nr: 716420-4807

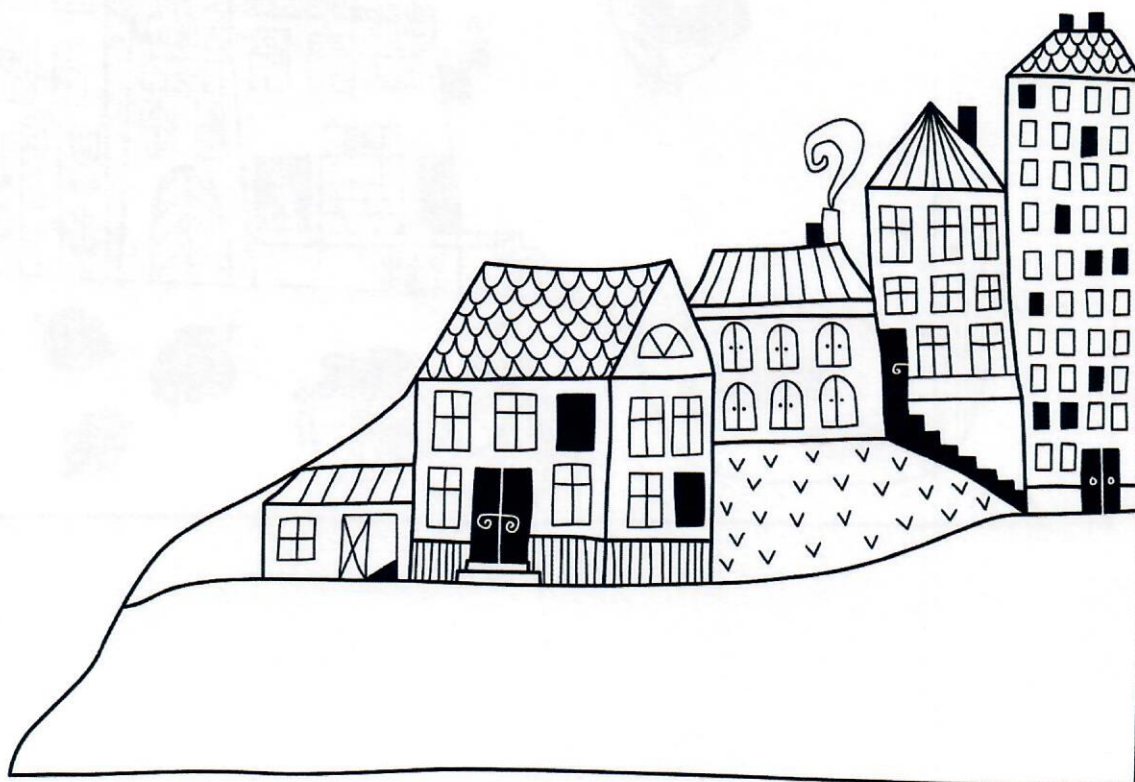


---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visättra Ängar  
nr 1 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 28 141 094 kr.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 095 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 120 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mangården 1 i Huddinge Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Mangårdsvägen 1-15 i Huddinge.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	19	27	18	15	0	79

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	4	16	66

Total tomtarea 10 413 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 490 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 483 m<sup>2</sup>

AS

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.

#### 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 460 tkr och planerat underhåll för 878 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 300 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 930 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 697 tkr, vilket är i enlighet med underhållsplan på evig sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny dörröppning förråd	42 063
Renovering soprum	325 751
Återställande föreningslokal efter vattenskada	289 754
Eldragningar och armaturer garage	28 250
Stuprör	95 073
Lekplats	34 250
Plantering trappa	62 931

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tegelfasad	2021-2022	
Tumlare	2021-2022	
Målning taksprång	2021-2022	
Översyn inglasade balkonger	2021-2022	
Översyn nedre entréer	2021-2022	

Beräknad kostnad för ovanstående åtgärder uppgår till ca 800 tkr.

173

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mia Lehtonen	Ordförande	2021
Kerstin Winkler	Sekreterare	2021
Michail Giourgas	Ledamot	2021
Uzma Iqbal	Ledamot	2022
Tord Hammarberg	Ledamot	2022
David Stenroth	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexandra Zorpidou	Suppleant	2022
Leena Pakola	Suppleant	2021
Nils Rudhag	Suppleant	2021
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Björn Kellerth	Föreningsrevisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB	2021
Eva Johansson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karl Edlén (sammankallande) och Susanne Piehl	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

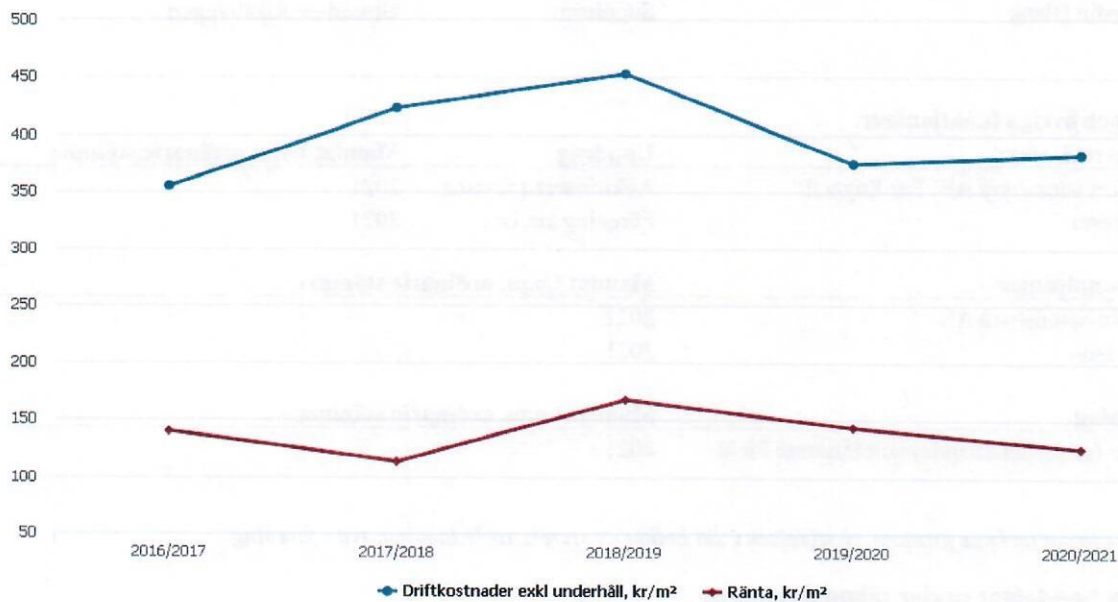
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

-

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 778	7 909	7 545	7 606	7 668
Resultat efter finansiella poster	1 860	2 028	950	1 545	2 177
Soliditet %	22	19	17	16	14
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	383	375	453	423	355
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	125	143	167	113	139
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 200	7 636	7 682	7 855	7 882



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

*M. S.*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	3 632 614	2 418 749	6 600 161	1 999 978
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 999 978	-1 999 978
Reservering underhållsfond		697 000	-697 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-878 072	878 072	
Årets resultat				1 860 443
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 632 614</b>	<b>2 237 677</b>	<b>8 781 211</b>	<b>1 860 443</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 600 139
Årets resultat	1 860 443
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-697 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	878 072
<b>Summa</b>	<b>10 641 654</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>10 641 654</b>
--	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 777 730	7 905 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	733 832	172 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 511 562</b>	<b>8 077 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 933 570	-3 143 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 098	-551 527
Personalkostnader	Not 6	-151 555	-148 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 095 295	-1 095 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 661 518</b>	<b>-4 939 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 850 044</b>	<b>3 138 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 920	0
Ränteintäkter		5 779	1 130
Räntekostnader		-997 300	-1 139 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-989 601</b>	<b>-1 138 739</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 860 443</b>	<b>1 999 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 860 443</b>	<b>1 999 978</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	65 650 068	66 308 191
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	5 682 918	6 120 091
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 332 986</b>	<b>72 428 282</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 352 986</b>	<b>72 448 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 512	273 420
Övriga fordringar		95 727	98 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	201 224	165 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>303 463</b>	<b>536 595</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 532 134	4 147 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 532 134</b>	<b>4 147 989</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 835 597</b>	<b>4 684 584</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 188 584</b>	<b>77 132 866</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 632 614	3 632 614
Fond för yttre underhåll		2 237 677	2 418 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 870 291</b>	<b>6 051 363</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 781 211	6 600 161
Årets resultat		1 860 443	1 999 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 641 654</b>	<b>8 600 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 511 945</b>	<b>14 651 502</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	54 936 795	60 382 291
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 936 795</b>	<b>60 382 291</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 472 748	500 000
Leverantörsskulder		239 988	181 651
Övriga skulder	Not 15	85 599	95 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	941 510	1 322 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 739 844</b>	<b>2 099 073</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>75 188 584</b>	<b>77 132 866</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med förgående år förutom den delen av föreningens långfristiga Låneskuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020-09-01 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	153
Markanläggningar	Linjär	15
Installationer	Linjär	15-25
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*M3*

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 734 340	6 734 340
Hyror, lokaler	329 797	517 857
Hyror, p-platser	226 550	226 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-53 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 045	-10 200
Bränsleavgifter, bostäder	491 088	491 088
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 777 730</b>	<b>7 905 755</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 895	14 266
Inkasso	960	1 670
Ersättning från Riksbyggen enligt överenskommelse	150 000	0
Övriga rörelseintäkter (p-bolag, fakturerade kostnader, 2 a hand)	356 377	156 193
Försäkringsersättningar	205 600	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>733 832</b>	<b>172 129</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-878 072	-123 438
Reparationer	-459 720	-557 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 131	-130 761
Försäkringspremier	-156 266	-124 239
Kabel- och digital-TV	-95 097	-101 122
Radonmätning	-660	-31 380
Återbäring från Riksbyggen	1 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-636	-6 219
Serviceavtal (Enstar värme)	-38 250	0
Hissbesiktning och skötsel	-28 746	-81 735
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-147 581	0
Snö- och halkbekämpning	-203 200	-127 315
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 575
Förbrukningsmaterial	-40 567	-26 311
Vatten	-258 529	-239 813
Fastighetsel (högre elkostnad men ingen värmekostnad p g a bergvärme)	-789 581	-688 828
Uppvärmning	0	-78 480
Sophantering och återvinning	-132 421	-134 074
Inre och yttre skötsel	-572 613	-680 452
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 933 570</b>	<b>-3 143 488</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode	-148 061	-151 284
Bredband	-150 725	-174 992
Arvode, yrkesrevisorer	-22 525	-22 875
Övriga förvaltningskostnader	-58 903	-88 233
Kreditupplysningar	-2 066	-2 613
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 336	-15 457
Telefon	-7 517	-6 803
Medlems- och föreningsavgifter	-11 450	-11 913
Köpta tjänster (hemsida)	-6 418	-6 250
Konsultarvoden	-11 425	-71 106
Övriga externa kostnader (kommunala avgifter och bygglov)	-39 672	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-481 098</b>	<b>-551 527</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-103 000	-91 865
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 960	-30 800
Sociala kostnader	-19 595	-26 192
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-151 555</b>	<b>-148 857</b>

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-588 330	-588 330
Avskrivning Markanläggningar (moloker)	-28 038	-28 038
Avskrivning Bredband	-10 250	-10 250
Avskrivningar Passagesystem	-31 505	-31 505
Avskrivning Bergvärme	-437 173	-437 173
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 095 295</b>	<b>-1 095 295</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 920	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	114 234 104	114 234 104
Mark	1 988 000	1 988 000
Bredbandsinstallation	256 251	256 251
Passagesystem	315 048	0
Moloker	420 563	0
	<b>117 213 966</b>	<b>116 478 355</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Passagesystem	0	315 048
Moloker	0	420 563
	<b>0</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>117 213 966</b>	<b>117 213 966</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-50 692 483	-50 104 153
Bredbandsinstallation	-153 750	-143 500
Passagesystem	-31 505	0
Moloker	-28 038	0
	<b>-50 905 794</b>	<b>-50 247 653</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-588 330	-588 330
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-10 250	-10 250
Årets avskrivning passagesystem	-31 505	-31 505
Årets avskrivning moloker	-28 038	-28 038
	<b>-658 141</b>	<b>-658 141</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 563 936</b>	<b>-50 905 794</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>65 650 068</b>	<b>66 308 191</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	62 953 291	63 541 621
Mark	1 988 000	1 988 000
Bredbandsinstallation	92 251	102 500
Passagesystem	252 038	283 543
Moloker	364 488	392 525

**Taxeringsvärden**

Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	1 787 000	1 787 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>109 787 000</b>	<b>109 787 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>70 687 000</i>	<i>70 687 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 100 000</i>	<i>39 100 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Bergvärme	6 557 264	0
	<b>6 257 264</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Bergvärme	0	6 557 264
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 557 264</b>	<b>6 557 264</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Bergvärme	-437 173	0
	<b>-437 173</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Bergvärme	-437 173	- 437 173
	<b>-437 173</b>	<b>-437 173</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Bergvärme	-874 346	-437 173
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-874 346</b>	<b>-437 173</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 682 918</b>	<b>6 120 091</b>
<b>Varav</b>		
Bergvärme	5 682 918	6 120 091

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
40 Garantikapital á 500 kronor i Riksbyggen	20 000	20 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 018	734
Förutbetalda försäkringspremier	98 302	86 050
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 765	35 417
Förutbetald renhållning	9 954	9 847
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 938	7 915
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 122	25 115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 125	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>201 224</b>	<b>165 078</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel, SBAB	1 869 552	367 057
Bankmedel, Handelsbanken	15 859	15 859
Transaktionskonto, Swedbank	1 646 724	3 765 073
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 532 134</b>	<b>4 147 989</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	57 409 543	60 882 291
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 472 748	-500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>54 936 795</b>	<b>60 382 291</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB *)	0,81%	2022-06-14	5 000 000,00	0,00	3 000 000,00	2 000 000,00
SBAB	0,86%	2023-08-15	15 592 083,00	0,00	106 080,00	15 486 003,00
SBAB	0,96%	2024-08-09	4 833 332,00	0,00	166 668,00	4 666 664,00
SBAB	1,64%	2026-05-11	14 739 553,00	0,00	200 000,00	14 539 553,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2028-06-01	20 717 323,00	0,00	0,00	20 717 323,00
<b>Summa</b>			<b>60 882 291,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 472 748,00</b>	<b>57 409 543,00</b>

\*) Lånet sätts om kommande verksamhetsår och redovisas som kortfristigt.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 472 748 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 9 890 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 45 045 803 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 15 Övriga skulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	34 063	36 052
Mottagna depositioner	48 504	48 504
Skuld för moms	3 032	10 699
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>85 599</b>	<b>95 255</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	164 705	168 846
Upplupna elkostnader	46 500	41 863
Upplupna vattenavgifter	22 771	55 171
Upplupna revisionsarvoden	23 400	23 500
Upplupna styrelsearvoden	125 031	126 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	345 740
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 830
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	559 103	552 383
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>941 510</b>	<b>1 322 168</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	103 454 000	103 454 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga större händelser.

*193*

**Styrelsens underskrifter**

Stockholm 2021-10-20



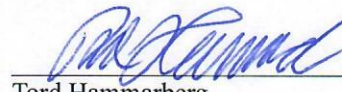
Mia Lehtonen



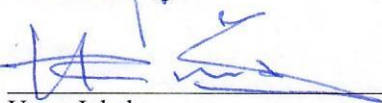
Kerstin Winkler



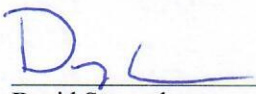
Michail Giourgas



Tord Hammarberg



Uzma Iqbal



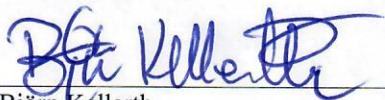
David Stenroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-27

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Björn Kellerth  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visättra Ångar nr 1, org.nr 716420-4807

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visättra Ångar nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. Risker 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

177

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 revisionsd 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 Visättra Ångar nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2021-10-27



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Björn Kellerth  
Revisor

