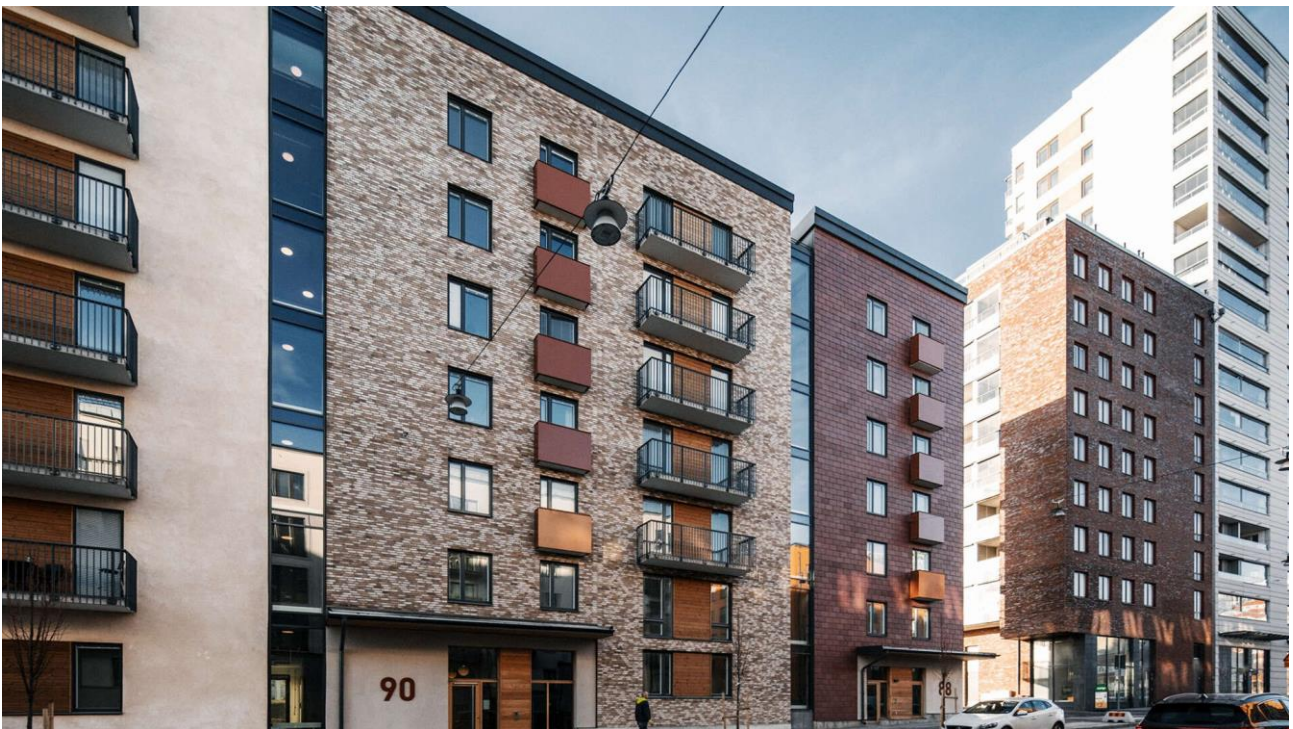


# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Framsidan  
Org nr: 769631-8471





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Framsidan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dess stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2016-03-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Detta är föreningens första år i drift därav finns inte några relevanta jämförelsesiffror. I årets resultat ingår ett bidrag från Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond med 3 993 tkr. Intäkten är skattepliktig.

Detta är föreningens första egna driftår därav går det ej att jämföra med tidigare års siffror.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 908 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån, belopp 22,9 Mkr, som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 152 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 100 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Söderbymalm 3:530 och Söderbymalm 3:531 i Haninge kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Nynäsvägen 88 - 98 och Rudsjöterrassen 1A - B i Handen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	70
2 rum och kök	52
Totalt	122



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	42

Total tomtarea 1 833 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 302 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 152 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 152 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde Söderbymalm 87 538 000 kr  
(Fastighet 3:530 och 3:531)

Föregående års taxeringsvärde 87 538 000 kr  
(Fastighet 3:530 och 3:531)

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.

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning.

Enligt RB-avtalet tillfaller överskott Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter samt avsättning till fonder, ger en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

RB Brf Framsidan fick godkänd slutbesiktning 2020-05-29 och därmed avräkning per 2020-10-31.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Vattenfall	Fastighetsel och elnät
Vattenfall	Fjärrvärme
Haninge Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Renhållning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Ekonomiskförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Tekniskförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Drift och underhåll
Kone AB	Hiss



### **Samfällighetsförening**

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Östra garaget tillsammans med RB BRF Blicken. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar för närvarande en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt garage inom området.

### **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 117 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 3 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 69 tkr enligt nuvarande underhållsplan. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 23 tkr (4,34 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt ekonomisk plan med 555 tkr . Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Efter senaste stämman 2021-04-13 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>
Tomas Kullberg	Ordförande	2021
Rose-Marie Mansnerus	Vice ordförande	2022
Elida Strömberg	Sekreterare	2021
Ackis Anastasiou, <i>Avgått under året</i>	Ledamot	2022
Emilia Fång	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

*Under året (juni 2021) har Marianne Johansson, Riksbyggen, lämnat sitt uppdrag i föreningen och ersatts av Emilia Fång.*

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Lindell	Suppleant	2021
Mohammad Ahmadnejad Joorshary	Suppleant	2021
Yasmina Maaouia	Suppleant	2022
Åsa Lindqvist	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Bertil Holmqvist, <i>Avgått under året</i>	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rolf Andersson	2021

### Valberedning

Vakant - Till valberedning fanns inget förslag, styrelsen arbetar för närvarande med att försöka hitta representanter till nästa stämma.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

RB Brf Framsidan fick godkänd slutbesiktning 2020-05-29 och därmed skedde avräkning per 2020-10-31. Avräkningen visade på ett negativt resultat om -254 006kr och enligt villkoren i RB-avtalet innebär det att föreningen får ersättning av Riksbyggen Projektet med motsvarande belopp. Från och med 1 november 2020 så bar föreningen sina egna kostnader och tar del av alla intäkter.

Utöver det så reglerades också i samband med avräkningen utestående ränte- och bankkostnader om ett belopp om 4 069 517kr. Fastighetsskatt för räkenskapsåret 2019/2020, som beräknats till 368 980kr, betalas även den av Riksbyggen projektet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 63 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Nettoomsättning	4 126	1 134
Rörelsens intäkter	8 692	0
Resultat efter finansiella poster	3 456	14 390
Årets resultat	2 602	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 353	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	102	0
Balansomslutning	341 031	0
Soliditet %	78	39
Likviditet %	23	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	576	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	343	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	71	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	115	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 574	0

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 434 000	0	0	73 000	-73 000	11 094 620
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					11 094 620	-11 094 620
Reservering underhållsfond				555 000	-555 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	81 481 000	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 601 669
<b>Vid årets slut</b>	<b>252 915 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>628 000</b>	<b>10 466 620</b>	<b>2 601 669</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 021 620
Årets resultat	2 601 669
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-555 000
<b>Summa</b>	<b>13 068 289</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **13 068 289**

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	4 126 347	1 134 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 565 588	15 965 391
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 691 935</b>	<b>17 099 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 872 281	-1 503 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 009	-428 190
Personalkostnader	Not 6	-105 867	-136 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 306 467	-640 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 846 624</b>	<b>-2 709 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 845 311</b>	<b>14 390 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	723	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-389 850	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 126</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 456 185</b>	<b>14 390 220</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	-854 516	-3 295 600
<b>Årets resultat</b>		<b>2 601 669</b>	<b>11 094 620</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 11	334 175 733	305 672 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>334 175 733</b>	<b>305 672 200</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	61 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>334 236 733</b>	<b>305 672 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 726	5 129 323
Övriga fordringar	Not 13	575 915	4 477 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	346 335	216 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>941 976</b>	<b>9 823 210</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 852 783	153 453 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 852 783</b>	<b>153 453 587</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 794 758</b>	<b>163 276 797</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>341 031 492</b>	<b>468 948 997</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		252 915 000	171 434 000
Fond för yttre underhåll		628 000	73 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 543 000</b>	<b>171 507 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 466 620	-73 000
Årets resultat		2 601 669	11 094 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 068 289</b>	<b>11 021 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>266 611 289</b>	<b>182 528 620</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 385 247	277 158 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 385 247</b>	<b>277 158 767</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 194 586	0
Leverantörsskulder		-43 719	4 353
Skatteskulder	Not 17	4 552 896	3 664 580
Övriga skulder	Not 18	332 430	5 069 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	998 764	523 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 034 956</b>	<b>9 261 610</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>341 031 492</b>	<b>468 948 997</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. (K2)

### 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	3 055 476	1 095 994
Hyror, bostäder	11 667	113 796
Hyror, lokaler	382 957	227 975
Hyror, garage	510 000	350 832
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 667	-113 796
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 966	-196 736
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 692	-97 136
Rabatter (Före avräkning- projektkostnad Riksbyggen)	-60 695	-318 600
Vattenavgifter	85 797	24 602
Elavgifter	161 434	47 349
Sophämningsavgifter	7 967	0
Debiterad fastighetsskatt-	33 069	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 126 347</b>	<b>1 134 280</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	325 687	113 219
Övriga ersättningar	77 166	41 505
Fakturerade kostnader	900	408 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga erhållna bidrag	3 993 065	0
Övriga rörelseintäkter	168 773	15 402 508
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 565 588</b>	<b>15 965 391</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Reparationer	-116 699	-23 426
Självrisk - <i>Ersätts av Riksbyggen Projektet</i>	-31 947	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 800	-368 980
Samfällighetsavgifter	-279 018	-136 205
Försäkringspremier	-89 843	-59 870
Kabel- och digital-TV	-335 148	-139 739
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 894
Serviceavtal	-2 633	-29 079
Obligatoriska besiktningar	-14 200	0
Bevakningskostnader	-6 638	-4 952
Snö- och halkbekämpning	-83 675	0
Förbrukningsinventarier	-4 627	0
Vatten	-127 221	-270 606
Fastighetsel	-192 607	-184 777
Uppvärmning	-444 049	-188 745
Sophantering och återvinning	-106 516	-92 073
Förvaltningsarvode drift	-3 659	-2 369
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 872 281</b>	<b>-1 503 716</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-439 460	-328 125
IT-kostnader	0	-1 129
Arvode, yrkesrevisorer	-27 750	-26 875
Övriga försäljningskostnader – RB enligt avtal	-6 060	0
Övriga förvaltningskostnader – Bolagsverket, Riksbyggen	-5 282	-4 497
Kreditupplysningar- UC	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 166	-42 924
Telefon och porto - Porttelefon Telia	-4 061	-645
Medlems- och föreningsavgifter – RB Intresseförening	-500	0
Bankkostnader – Transaktionskonto Swedbank	-1 550	-2 160
Övriga externa kostnader	0	-21 835
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-562 009</b>	<b>-428 190</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-44 160	-74 900
Sammanträdesarvoden – Byggandestyrelse före avräkning	-29 640	-21 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 100	-3 680
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 000
Övriga personalkostnader - Utbildning	-1 250	0
Sociala kostnader - Arvoden	-23 717	-29 216
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 867</b>	<b>-136 746</b>

*Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.*

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader – Linjär avskrivning 120 år	-2 306 467	-640 800
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 306 467</b>	<b>-640 800</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	723	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>723</b>	<b>0</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-389 419	0
Övriga räntekostnader	-431	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-389 850</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Statlig inkomstskatt – Skatt på bidrag SBG-fond	- 854 516	-3 295 600
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-854 516</b>	<b>-3 295 600</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	276 776 000	276 776 000
Mark	29 537 000	29 537 000
	<b>306 313 000</b>	<b>306 313 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	30 810 000	0
Mark	0	0
	<b>30 810 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 810 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-640 800	0
	<b>-640 800</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 306 467	-640 800
	<b>-2 306 467</b>	<b>-640 800</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 947 267</b>	<b>-640 800</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>334 175 733</b>	<b>305 672 200</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	304 638 733	276 125 200
Mark	29 537 000	29 537 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	68 570 000	68 570 000
Mark	18 968 000	18 968 000

Nytt taxeringsvärde för färdigställd byggnad kommer under 2022.



<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar - RB Garantikapitalandelar, 122st a´500kr	61 000	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>61 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 13 Övriga fordringar</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Andra kortfristiga fordringar – Regl. Riksbyggen Projektet	575 915	4 477 687
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>575 915</b>	<b>4 477 687</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Upplupna hyresintäkter	0	19 675
Förutbetalda försäkringspremier	55 364	50 298
Förutbetalda driftkostnader	7 100	0
Förutbetald förvaltningsarvode	147 733	36 458
Förutbetald renhållning	12 552	11 095
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 954	27 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 631	2 633
Förutbetald samfällighetsavgift	0	68 103
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>346 335</b>	<b>216 200</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Bankmedel	238	538
Transaktionskonto	5 852 545	153 453 049
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 852 783</b>	<b>153 453 587</b>

<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Inteckningslån	68 579 833	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-277 158 767
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-258 147	0
Nästa års låneomsättning, långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 936 439	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 385 247</b>	<b>277 158 767</b>



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,54%	2021-12-01	0,00	22 946 000,00	86 049,00	22 859 951,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-12-01	0,00	22 946 000,00	86 049,00	22 859 951,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-12-01	0,00	22 946 000,00	86 049,00	22 859 951,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>68 838 000,00</b>	<b>258 147,00</b>	<b>68 579 853,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\* Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 22 936 439 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

### Not 17 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder – Fastighetsskatt lokaler	33 800	0
Beräknad inkomstskatt – Avser SBG-fond	4 150 116	3 295 600
Beräknad fastighetsavgift/-skatt – Ersätts av Riksbyggen Projektet	368 980	368 980
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 552 896</b>	<b>3 664 580</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga skulder	15 000	4 991 000
Mottagna depositioner	140 190	66 500
Skuld för moms	177 238	11 088
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	0	502
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>332 430</b>	<b>5 069 090</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	33 148	20 989
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 356
Upplupna elkostnader	208 464	183 000
Upplupna värmekostnader	6 816	4 378
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 283
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	105 500	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*	246 665	4 497
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 170	219 284
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>998 764</b>	<b>523 587</b>

\*



**Not Ställda säkerheter****2021-08-31****2020-08-31**

Fastighetsinteckningar

68 838 000

68 838 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Föreningen har ett lån som omsattes 2021-12-01 och styrelsen har med hjälp av Riksbyggen, tagit in flera låneofferter med ränteindikationer från flera banker för att sedan kunna jämföra dessa. Utfallet blev så att föreningen fick bäst ränta av tidigare långgivare Handelsbanken/Stadshypotek. Ny bindningstid valdes på tre år och räntesats 0,88%.

Investeringsmoms för byggnation av lokaler beräknas återfås under 2022. Av beloppet som föreningen får tillbaka från Skatteverket skall 50% tillfalla Riksbyggen enligt Ekonomisk Plan. Beräknat belopp för föreningen att återfå är ca 300tkr.

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Tomas Kullberg

---

Rose-Marie Mansnerus

---

Emilia Fång

---

Elida Strömberg

---

Yasmina Maaouia, Suppleant  
(Ersätter Ackis Anastasios, flyttat fr föreningen)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

Rolf Andersson  
Förtroendevald revisorssuppleant





# Verifikat

Transaktion 09222115557462812513

## Dokument

232450 Årsredovisning 210831  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2022-02-10 11:53:28 CET (+0100) av Åsa  
Lindqvist (ÅL)  
Färdigställt 2022-02-13 11:35:57 CET (+0100)

## Initierare

Åsa Lindqvist (ÅL)  
Riksbyggen  
asa.lindqvist@riksbyggen.se

## Signerande parter

Tomas Kullberg (TK)  
tomas.kullberg@byggnads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS KULLBERG"  
Signerade 2022-02-10 12:38:13 CET (+0100)

Elida Strömberg (ES)  
elidastromberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Elida Strömberg"  
Signerade 2022-02-10 14:18:43 CET (+0100)

Roos-Marie Mansnerus (RM)  
rosemariemansnerus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROOS-MARIE MANSNERUS"  
Signerade 2022-02-10 13:10:55 CET (+0100)

Yasmina Maaouia (YM)  
y.maaouia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"YASMINA MAAOUIA"  
Signerade 2022-02-11 15:07:56 CET (+0100)

Emilia Fång (EF)  
Riksbyggen  
Emilia.Fang@riksbyggen.se

Rolf Andersson (RA)  
rolfandersson470@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557462812513



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emilia Fång"  
Signerade 2022-02-11 14:28:10 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROLF ANDERSSON"  
Signerade 2022-02-13 11:35:57 CET (+0100)

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2022-02-11 15:57:23 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 Framsidan, org.nr 769631-8471

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Framsidan 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller 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 till 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 Framsidan 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 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 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Rolf Andersson  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557462815880

## Dokument

232450 Rev.ber. Brf, medrevisor  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2022-02-10 11:57:04 CET (+0100) av Åsa Lindqvist (ÅL)*  
*Färdigställt 2022-02-13 11:40:52 CET (+0100)*

## Initierare

Åsa Lindqvist (ÅL)  
Riksbyggen  
*asa.lindqvist@riksbyggen.se*

## Signerande parter

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
*per@engzellrevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*  
*Signerade 2022-02-11 15:58:59 CET (+0100)*

Rolf Andersson (RA)  
*rolfandersson470@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF ANDERSSON"*  
*Signerade 2022-02-13 11:40:52 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>

