

---

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen BRF Södertäljehus nr 2  
Org nr: 715600-1203



Dagordning § 59

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 jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgäns 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
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 2 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Kommande verksamhetsår ska föreningens tre lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gondolen 1 i Södertälje kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943-44. Fastighetens adress är Hertig Carls väg 36 A-C och 38 A-C i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	12
	36
Total tomtarea	2 003 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 620 m <sup>2</sup>

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**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Bredband och telefoni	Bahnhof (från 2023-04-27), tidigare Telenor
Kabel-TV	ComHem AB
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux Professional AB
Snöröjning	Trädgårdsprakt

**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 39 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023, Planen pekar på underhållskostnader på 2 369 tkr för de kommande 10 åren.

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

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	1987	
Balkongrenovering	90-talet	
Fönsterbyte	2009	
Takrenovering	2011	
Målning trapphus	2013	
Kulvertbyte	2016	
Byte låssystem	2018	
Byte fjärrvärmecentral mm	2019	
Tvättstugerenovering	2020	
Fasadtvätt	2021	

**Föregående års utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
LED belysning med rörelsedetektorer	75 998

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Stamspolning	27 094

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte termostatventiler		Medel finns avsatta om byte krävs inom 10 år

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>
Mikael Johansson	Ordförande	2024
Smilla Arkell	Sekreterare	2025
Per Sterner	Vice ordförande	2025
Klas Södergren	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jakob Eklund	Suppleant	2024
Tomas Persson	Suppleant	2024
Yvonne Sedin Bank, <i>tom september 2023</i>	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Jonas Linde, <i>from september 2023</i>	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzell Revision AB, Per Engzell	Extern revisor	2024
Daniel Balian	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Balian	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har hänt under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 10 %.

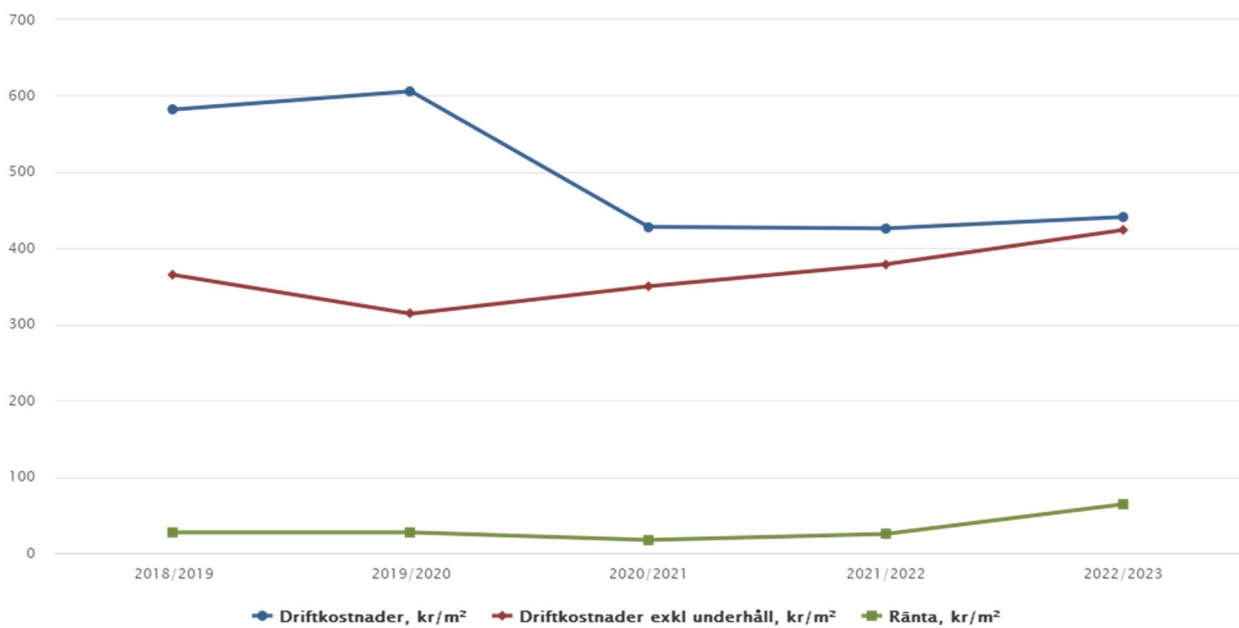
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 237	1 232	1 179	1 173	1 111
Resultat efter finansiella poster	41	89	30	-206	-221
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	441	426	428	606	582
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	424	379	350	314	365
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	25	17	27	27



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 000	1 212	172 765	1 456 406	88 983
Disposition enl. årsstämmobeslut				88 983	-88 983
Reservering underhållsfond			237 000	-237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-27 094	27 094	
Årets resultat					40 731
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 000</b>	<b>1 212</b>	<b>382 670</b>	<b>1 335 483</b>	<b>40 731</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 545 389
Årets resultat	40 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 094
<b>Summa</b>	<b>1 376 214</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 376 214</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 236 540	1 231 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 294	11 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 834</b>	<b>1 243 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-714 461	-689 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 104	-276 603
Personalkostnader	Not 6	-108 011	-91 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 009	-60 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 130 585</b>	<b>-1 117 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>118 249</b>	<b>125 871</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	360	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 656	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 534	-39 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 518</b>	<b>-36 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 731</b>	<b>88 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 731</b>	<b>88 983</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 834 606	2 894 615
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 834 606</b>	<b>2 894 615</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	18 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 852 606</b>	<b>2 912 615</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	45
Övriga fordringar	Not 10	80 242	73 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 032	46 699
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 274</b>	<b>120 127</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 359 215	1 379 651
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 359 215</b>	<b>1 379 651</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 491 489</b>	<b>1 499 778</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 344 095</b>	<b>4 412 394</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 000	31 000	
Reservfond	1 212	1 212	
Fond för yttre underhåll	382 670	172 764	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>414 882</b>	<b>204 976</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 335 483	1 456 406	
Årets resultat	40 731	88 983	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 376 214</b>	<b>1 545 389</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 791 096</b>	<b>1 750 366</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 306 953	2 353 475
Leverantörsskulder		1 227	229
Övriga skulder	Not 14	3 572	3 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	241 247	304 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 552 999</b>	<b>2 662 028</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 344 095</b>	<b>4 412 394</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.

### 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	77

Mark 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	1 210 140	1 205 331
Hyror, p-platser	26 400	26 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 236 540</b>	<b>1 231 731</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	350	500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 948	9 300
Övriga rörelseintäkter	2 996	1 818
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 294</b>	<b>11 618</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-27 094	-75 998
Reparationer	-38 853	-18 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 580	-53 580
Försäkringspremier	-41 983	-38 888
Kabel- och digital-TV	-42 926	-39 796
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 900
Obligatoriska besiktningar	-2 070	-1 956
Snö- och halkbekämpning	-16 794	-14 083
Förbrukningsinventarier	-9 234	-8 739
Vatten	-111 873	-93 173
Fastighetsel	-49 345	-38 524
Uppvärmning	-263 461	-252 711
Sophantering och återvinning	-58 649	-55 141
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-714 461</b>	<b>-689 663</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-129 409	-134 874
IT-kostnader	-76 058	-82 758
Arvode, yrkesrevisorer	-18 550	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 748	-4 468
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 293	-9 076
Medlems- och föreningsavgifter	-900	-1 800
Konsultarvoden	-6 438	-22 500
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-1 528
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-248 104</b>	<b>-276 603</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-23 520	-21 840
Styrelsearvoden	-41 750	-46 700
Sammanträdesarvoden	-17 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-133	0
Sociala kostnader	-21 408	-20 163
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 011</b>	<b>-91 203</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Utdelning av andelar i Riksbyggen	360	1 728
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>360</b>	<b>1 728</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 488 952	1 488 952
Mark	113 960	113 960
Tillkommande utgifter	700 000	700 000
Tillkommande utgifter	2 794 521	2 794 521
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 097 433</b>	<b>5 097 433</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-805 825	-774 410
Tillkommande utgifter	-1 396 993	-1 368 398
	<b>-2 202 818</b>	<b>-2 142 808</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-31 415	-31 415
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 594	-28 594

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 262 826**      **-2 202 818****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 834 606**      **2 894 615****Varav**

Byggnader	2 720 646	2 780 655
Mark	113 960	113 960

**Taxeringsvärden**

Bostäder	17 860 000	17 860 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****17 860 000**      **17 860 000***varav byggnader**13 000 000*      *13 000 000**varav mark**4 860 000*      *4 860 000*

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
36 andelar á 500 kr i Riksbyggen	18 000	18 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	364	364
Skattekonto	73 938	73 019
Fordringar hos leverantörer	5 940	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>80 242</b>	<b>73 383</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 576	2 939
Förutbetalda försäkringspremier	14 520	12 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 045	9 649
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 696	3 348
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 195	17 820
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 032</b>	<b>46 699</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	1 023 083	1 013 551
Transaktionskonto, Swedbank	336 132	366 101
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 359 215</b>	<b>1 379 651</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	2 306 953	2 353 475
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 306 953	-2 353 475
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,65%	2024-04-02	457 320,00	0,00	14 000,00	443 320,00
SBAB	5,68%	2024-04-22	501 651,00	0,00	22 722,00	478 929,00
SBAB	5,65%	2023-09-21	1 394 504,00	0,00	9 800,00	1 384 704,00
<b>Summa</b>			<b>2 353 475,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 522,00</b>	<b>2 306 953,00</b>

Kommande verksamhetsår ska föreningens tre lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Styrelsen kommer att binda om lånen på nya villkorsperioder.

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 572	3 572
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 572</b>	<b>3 572</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	15 562	8 487
Upplupna elkostnader	2 701	5 500
Upplupna vattenavgifter	19 834	16 516
Upplupna värmekostnader	12 622	11 955
Upplupna kostnader för renhållning	8 612	8 000
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 700
Upplupna styrelsearvoden	64 610	132 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 906	103 794
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>241 247</b>	<b>304 752</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	4 206 000	4 206 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Johansson

\_\_\_\_\_  
Smilla Arkell

\_\_\_\_\_  
Per Sterner

\_\_\_\_\_  
Klas Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Daniel Balian  
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 lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 20,6 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.

---

# Riksbyggen BRF Södertäljehus nr 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Södertäljehus nr 2 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

