
Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB 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 stämnoordförande.
- d) Anmälan av stämnoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämnoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisoremas 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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 två lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -28 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 ²
Total bostadsarea	1 620 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Bredband och telefoni	Bahnhof AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux Professional AB
Snöröjning	Trädgårdsprakt AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024, Planen pekar på underhållskostnader på 2 328 tkr för de kommande 10 åren.

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

Beskrivning	År	Kommentar
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	
LED belysning med rörelsedetektorer	2022	
Stamspolning	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rörinspektion/underhållsspolning	228 010

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2026
Per Sterner	Vice ordförande	2025
Smilla Arkell	Ledamot	2025
Klas Södergren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Eklund	Suppleant	2025
Tomas Persson	Suppleant	2025
Jonas Linde	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Daniel Balian	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Ivarsson	2025

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 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 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 2024 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 350	1 237	1 232	1 179	1 173
Rörelsens intäkter	1 417	1 249	1 243	1 181	1 178
Resultat efter finansiella poster	-88	41	89	31	-206
Resultat exkl avskrivningar	-28	101	149	91	-146
Soliditet %	40	41	40	37	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	97	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	817	747	744	711	709
Driftkostnader kr/kvm	597	441	426	428	606
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	456	424	379	350	314
Energikostnad kr/kvm	292	262	237	205	193
Sparande kr/kvm	123	79	139	134	201
Skuldsättning kr/kvm	1 391	1 424	1 453	1 480	1 506
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 391	1 424	1 453	1 480	1 506
Räntekänslighet %	1,7	1,9	2,0	2,1	2,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med 88 tkr jämfört med föregående års positiva resultat med 41 tkr. Det beror till största del på grund av årets underhållskostnader som är ca 200 tkr mer än föregående år. Föreningen har under verksamhetsåret höjt årsavgiften med 10 % från oktober månad för att möta ökade driftkostnader som t.ex. värme och vatten. Föreningen amorterar drygt 2,5% av totala låneskulden och har en skuldsättning under 1 400 kr per kvadratmeter vilket ger föreningen utrymme att finansiera större framtida underhåll med nya lån.



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	382 670	1 335 483	40 731
Disposition enl. årsstämmobeslut				40 731	-40 731
Reservering underhållsfond			297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-228 010	228 010	
Årets resultat					-88 243
Vid årets slut	31 000	1 212	451 660	1 307 224	-88 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 376 214
Årets resultat	-88 243
Årets fondreservering enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	228 010
Summa	1 218 981

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	1 218 981

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01	2022-09-01
		2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 350 138	1 236 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 844	12 294
Summa rörelseintäkter		1 384 982	1 248 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-966 395	-714 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 425	-248 104
Personalkostnader	Not 6	-103 294	-108 011
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 009	-60 009
Summa rörelsekostnader		-1 392 123	-1 130 585
Rörelseresultat		-7 141	118 249
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 213	25 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 315	-103 534
Summa finansiella poster		-81 102	-77 518
Resultat efter finansiella poster		-88 243	40 731
Årets resultat		-88 243	40 731

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 774 597	2 834 606
Summa materiella anläggningstillgångar		2 774 597	2 834 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		2 792 597	2 852 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	81 980	80 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 279	52 032
Summa kortfristiga fordringar		146 259	132 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 321 760	1 359 215
Summa kassa och bank		1 321 760	1 359 215
Summa omsättningstillgångar		1 468 019	1 491 489
Summa tillgångar		4 260 617	4 344 095

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 000	31 000	
Reservfond	1 212	1 212	
Fond för yttre underhåll	451 660	382 670	
Summa bundet eget kapital	483 873	414 882	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 307 224	1 335 483	
Årets resultat	-88 243	40 731	
Summa fritt eget kapital	1 218 981	1 376 214	
Summa eget kapital	1 702 854	1 791 096	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 252 688	2 306 953
Leverantörsskulder		2 356	1 227
Övriga skulder	Not 14	3 572	3 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 147	241 247
Summa kortfristiga skulder		2 557 763	2 552 999
Summa eget kapital och skulder		4 260 617	4 344 095

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-7 141	118 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 009	60 009
	52 868	178 258
Erhållen ränta	28 915	13 378
Erlagd ränta	-114 717	-96 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 933	95 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 687	490
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	55 431	-69 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 810	26 086
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-54 265	-46 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 265	-46 522
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-37 455	-20 436
Likvida medel vid årets början	1 359 215	1 379 651
Likvida medel vid årets slut	1 321 760	1 359 215

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 323 738	1 210 140
Hyror, p-platser	26 400	26 400
Summa nettoomsättning	1 350 138	1 236 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	250	350
Övriga ersättningar	5 037	8 948
Erhållna statliga bidrag	7 393	0
Övriga rörelseintäkter	22 165	2 996
Summa övriga rörelseintäkter	34 844	12 294

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-228 010	-27 094
Reparationer	-8 998	-38 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 580	-53 580
Arrendeavgifter	-2 157	0
Försäkringspremier	-49 008	-41 983
Kabel- och digital-TV	-45 879	-42 926
Återbäring från Riksbyggen	100	1 400
Serviceavtal	-8 226	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 070
Snö- och halkbekämpning	-27 355	-16 794
Förbrukningsinventarier	-2 351	-9 234
Vatten	-139 039	-111 873
Fastighetsel	-41 238	-49 345
Uppvärmning	-293 206	-263 461
Sophantering och återvinning	-63 324	-58 649
Förvaltningsarvode drift	-4 125	0
Summa driftskostnader	-966 395	-714 461

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-133 374	-129 409
IT-kostnader	-46 482	-76 058
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-18 550
Övriga försäljningskostnader	-75	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 567	-5 748
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 156	-9 293
Telefon och porto	-420	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-900
Köpta tjänster	-1 154	0
Konsultarvoden	-35 281	-6 438
Bankkostnader	-3 336	-1 708
Övriga externa kostnader	-1 531	0
Summa övriga externa kostnader	-262 425	-248 104

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-20 160	-23 520
Styrelsearvoden	-45 000	-41 750
Sammanträdesarvoden	-15 000	-17 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-133
Sociala kostnader	-23 134	-21 408
Summa personalkostnader	-103 294	-108 011

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	360

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
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
	5 097 433	5 097 433
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 097 433	5 097 433

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-837 240	-805 825
Tillkommande utgifter	-1 425 587	-1 396 993
	-2 262 827	-2 202 818

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-31 415	-31 415
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 594	-28 594
	-60 009	-60 009

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 322 836** **-2 262 826****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 774 597** **2 834 606****Varav**

Byggnader	2 660 637	2 720 646
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

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	364	364
Skattekonto	75 676	73 938
Fordringar hos leverantörer	5 940	5 940
Summa övriga fordringar	81 980	80 242

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 874	15 576
Förutbetalda försäkringspremier	17 244	14 520
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 485	11 045
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 676	3 696
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	7 195
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 279	52 032

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 049 928	1 023 083
Transaktionskonto	271 832	336 132
Summa kassa och bank	1 321 760	1 359 215

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	2 252 688	2 306 953
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 194 923	-2 260 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 765	-46 522
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	4,75%	2024-09-28	1 384 704,00	0,00	31 120,00	1 350 084,00
Swedbank	4,75%	2024-09-28	925 749,00	0,00	23 145,00	902 604,00
Summa			2 306 953,00	0,00	54 265,00	2 252 688,00

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

Not 14 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 572	3 572
Summa övriga skulder	3 572	3 572

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	19 160	15 562
Upplupna elkostnader	4 241	2 701
Upplupna vattenavgifter	48 020	19 834
Upplupna värmekostnader	30 167	12 622
Upplupna kostnader för renhållning	9 429	8 612
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	59 139	64 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 491	97 906
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 147	241 247

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	4 206 000	4 206 000

Not 17 Eventualförpliktelser

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

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

14

Styrelsens underskrifter

Södertälje 14/1-25
Ort och datum

Mikael Johansson
Mikael Johansson

Per Sterner
Per Sterner

Smilla Arkell
Smilla Arkell

Klas Södergren
Klas Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-01-14

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Per Engzell
Extern revisor

Daniel Balian
Daniel Balian
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 2, org.nr 715600-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje 2025- 01-14



Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Daniel Balian
Förtroendevald revisor

