

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Idlången 21 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-23. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 454% till 436%.

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheten Idlången 4 upplåtes med tomträtt av Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 Årsta.

Fastigheten är från och med 2020-04-01 fullvärdeförsäkrad i Protector, i början av räkenskapsåret var fastigheten fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

3 r.o.k. och matrum	4 r.o.k. och matrum	5 r.o.k. och matrum	Summa
88	4	4	96

Total tomtarea 7 816 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 548 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 175 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 175 000 000 kr

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. På grund av Coronapandemin har Riksbyggens styrelse beslutat om att ingen utdelning utgår för år 2019.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Protector
Hiss	Hissgruppen AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	E.ON
Värme	AB Fortum Värme
Trädgård och Snö	Parkservice
Underhåll av stammar	Avloppsteknik Svenska 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 341 tkr och planerat underhåll för 1 063 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Fuktkontroll i källare	4
Underhåll avlopp	59
Belysning parkering	299
Låssystem	129
Balkongutredning	52
Dörrprojekt	520

**Kommande underhåll/investeringar**

Föreningen planerar under år 2021 att genomföra ett betydande projekt avseende fasad-, balkonger- och fasadrenovering. Förslaget skickas ut till medlemmarna i god tid innan extra stämman.

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>
Andreas Frimodig	Ordförande	2021
Barbro Rinaldo	Sekreterare	2022
Veronika Hoogland, Avflyttad 2020-06-29	Ledamot	2022
Ryno Alm	Ledamot	2021
Christian Richard	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Otto Wallgren	Suppleant	2021
Mia Lundkvist	Suppleant	2021
Rabi Ousi, Övertagit avgående ledamots uppgifter fr.o.m. 2020-06-29	Suppleant	2022
Alva Larsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Anne-Marie Wihrén	Förtroendevald revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Tengblad	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Kommentar</b>
Nadja Santander Jimenez	Sammanställande
Bahdor Foladi	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 %.

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

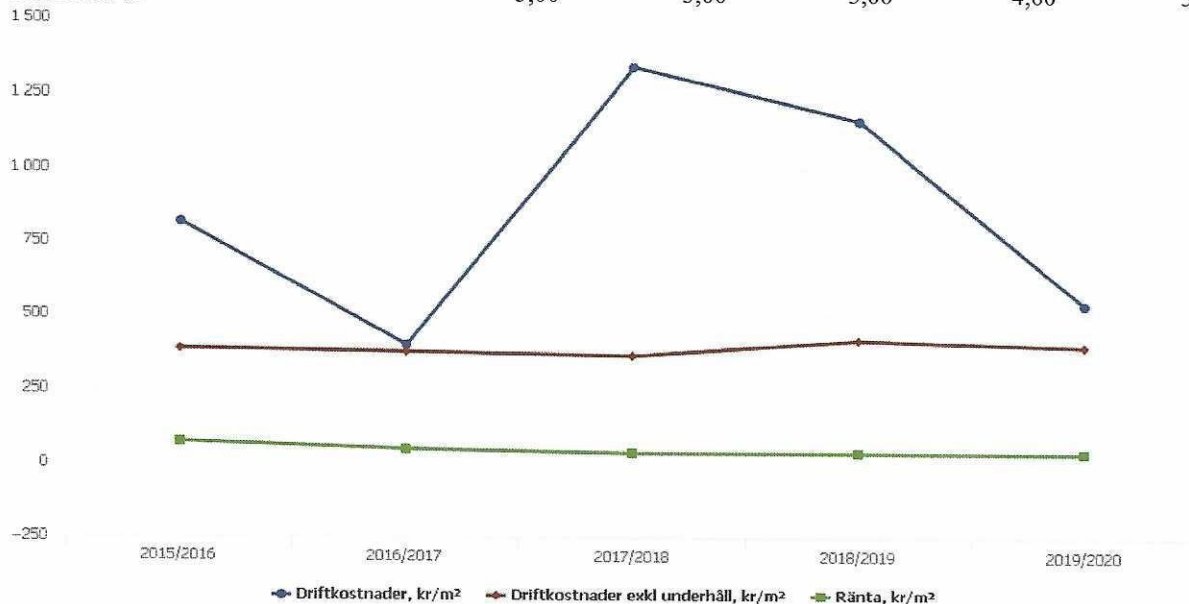
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

9

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 501	5 499	5 499	5 500	5 500
Resultat efter finansiella poster	22	-4 124	-5 702	1 500	-1 998
Balansomslutning	32 973	32 822	31 597	30 947	33 113
Soliditet %	9	9	6	25	18
Likviditet %	436	454	550	649	293
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	729	729	729	729	729
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	536	1 160	1 339	397	815
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	395	415	363	374	383
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	37	37	37	48	72
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	33	0	551	689	579
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 833	3 841	3 841	3 001	3 279
Skuldkvot %	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00



**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.

4



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 998	0	6 325 588	-4 124 651
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 124 651	4 124 651
Reservering underhållsfond		1 311 000	-1 311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 062 584	1 062 584	
Årets resultat				21 515
<b>Vid årets slut</b>	<b>889 998</b>	<b>248 416</b>	<b>1 952 521</b>	<b>21 515</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 200 936
Årets resultat	21 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 062 584
<b>Summa</b>	<b>1 974 036</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 974 036</b>

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

*M*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 501 492	5 499 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 359	257 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 607 851</b>	<b>5 757 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 046 438	-8 759 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 191	-300 219
Personalkostnader	Not 6	-184 440	-187 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 352	-372 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 308 421</b>	<b>-9 620 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 430</b>	<b>-3 862 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	87	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-278 002	-275 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 915</b>	<b>-262 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 515</b>	<b>-4 124 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 515</b>	<b>-4 124 651</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	28 496 154	29 035 506
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 496 154</b>	<b>29 035 506</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	144 000	144 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 000</b>	<b>144 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 640 154</b>	<b>29 179 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	440 872	565 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 795	122 221
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>610 667</b>	<b>688 085</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 721 872	2 954 618
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 721 872</b>	<b>2 954 618</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 332 539</b>	<b>3 642 704</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 972 693</b>	<b>32 822 209</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		889 998	889 998
Fond för yttre underhåll		248 416	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 138 414</b>	<b>889 998</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 952 521	6 325 588
Årets resultat		21 515	-4 124 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 974 036</b>	<b>2 200 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 112 450</b>	<b>3 090 934</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 866 225	28 929 365
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 866 225</b>	<b>28 929 365</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	63 140	63 140
Leverantörsskulder	Not 17	41 482	86 322
Övriga skulder	Not 18	22 749	20 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	866 647	631 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>994 018</b>	<b>801 910</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 972 693</b>	<b>32 822 209</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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 499 720	5 499 720
Hyror, övriga	3 500	0
Rabatter	-9 528	0
Elavgifter	7 800	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 501 492</b>	<b>5 499 720</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	13 360	14 664
Fakturerade kostnader	540	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	92 460	242 150
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>106 359</b>	<b>257 716</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 062 584	-5 627 401
Reparationer	-340 656	-134 022
Självrisk	0	-22 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 184	-132 192
Tomträttsavgäld	-536 500	-536 500
Försäkringspremier	-114 470	-118 245
Kabel- och digital-TV	-60 644	-59 247
Pcb/Radonsanering	-1 200	-1 180
Återbäring från Riksbyggen	0	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 478	-18 500
Serviceavtal	-18 336	-9 744
Obligatoriska besiktningar	-5 283	-5 118
Snö- och halkbekämpning	-31 785	-74 793
Statuskontroll	0	-1 875
Förbrukningsinventarier	-8 926	-5 954
Vatten	-139 178	-133 753
Fastighetsel	-126 043	-157 179
Uppvärmning	-925 574	-921 486
Sophantering och återvinning	-128 987	-94 342
Förvaltningsarvode drift	-389 609	-707 177
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 046 438</b>	<b>-8 759 309</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-236 861	-163 678
IT-kostnader	-7 847	-5 906
Arvode, yrkesrevisorer	-25 508	-26 995
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-52 199	-52 573
Kreditupplysningar	-3 700	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 531	-14 421
Kontorsmateriel	-10 933	-14 000
Telefon och porto	-9 941	-5 946
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Konsultarvoden	-169 497	-4 500
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-538 191</b>	<b>-300 219</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-89 350	-89 350
Sammanträdesarvoden	-13 230	-21 420
Övriga ersättningar	-2 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 050	-39 200
Övriga kostnadsersättningar	-658	0
Utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-34 852	-37 794
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-184 440</b>	<b>-187 764</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-12 080	-12 080
Avskrivning Markanläggningar	-169 246	-169 246
Avskrivning Markinventarier	-34 216	-34 217
Avskrivningar tillkommande utgifter	-323 809	-157 218
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-539 352</b>	<b>-372 761</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	13 824
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>13 824</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	106
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>87</b>	<b>106</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-278 002	-275 797
Övriga räntekostnader	0	-168
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-278 002</b>	<b>-275 965</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Anslutningsavgifter	291 180	291 180
Standardförbättringar	25 850 773	25 850 773
Markanläggning	3 384 925	3 384 925
Markanläggning (gammal)	0	343 550
Utrangering markanläggning (gammal)	0	-343 550
Markinventarier	684 325	684 325
	<b>36 554 381</b>	<b>36 210 831</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 093 641	-5 081 561
Anslutningsavgifter	-291 180	-291 180
Standardförbättringar	-1 557 824	-1 400 606
Markanläggningar	-169 246	0
Markanläggningar (gammal)	0	-343 550
Utrangering markanläggningar (gammal)	0	343 550
Markinventarier	-63 434	-29 217
	<b>-7 518 875</b>	<b>-6 802 564</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-12 080	-12 080
Årets avskrivning standardförbättringar	-323 809	-157 218
Årets avskrivning markanläggningar	-169 246	-169 246
Årets avskrivning markinventarier	-34 216	-34 217
	<b>-539 351</b>	<b>-372 761</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 058 226</b>	<b>-7 175 325</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 496 155</b>	<b>29 035 506</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	893 907	905 987
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	23 969 140	24 292 949
Markanläggningar	3 046 433	3 215 679
Markinventarier	586 675	620 891
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	175 000 000	175 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 000 000</i>	<i>79 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 000 000</i>	<i>96 000 000</i>



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	144 000	144 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>144 000</b>	<b>144 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	101 461	106 453
Skattekonto	339 411	339 411
Andra kortfristiga fordringar	0	120 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>440 872</b>	<b>565 864</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 279	59 993
Förutbetalda driftkostnader	2 247	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 025	12 546
Förutbetald renhållning	396	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 094	4 974
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	473	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 573	0
Förutbetald tomträttsavgäld	44 708	44 708
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>169 795</b>	<b>122 221</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	0	3 552
Transaktionskonto	3 721 872	2 951 066
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 721 872</b>	<b>2 954 618</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	28 929 365	28 992 505
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 140	-63 140
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 866 225</b>	<b>28 929 365</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

19



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-12-01	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2022-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2022-03-30	6 289 000,00	0,00	0,00	6 289 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-09-30	6 203 505,00	0,00	63 140,00	6 140 365,00
<b>Summa</b>			<b>28 992 505,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 140,00</b>	<b>28 929 365,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 63 140 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 252 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28 613 665 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	41 482	86 322
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>41 482</b>	<b>86 322</b>

#### Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 358	11 358
Övriga skulder	3 581	0
Skuld sociala avgifter och skatter	7 810	0
Clearing	0	9 548
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 749</b>	<b>20 906</b>

19

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	2 199
Upplupna räntekostnader	46 287	46 388
Upplupna driftskostnader	59 669	88 819
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 775	0
Upplupna elkostnader	9 690	10 542
Upplupna vattenavgifter	23 722	22 634
Upplupna värmekostnader	38 977	37 727
Upplupna kostnader för renhållning	6 980	0
Upplupna revisionsarvoden	25 628	25 245
Upplupna styrelsearvoden	5 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 477	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	440 872	390 988
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>866 647</b>	<b>631 542</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	29 128 000	29 128 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

*B*

Styrelsens underskrifter

<sup>0</sup>  
Årsta 2020-12-23

Ort och datum



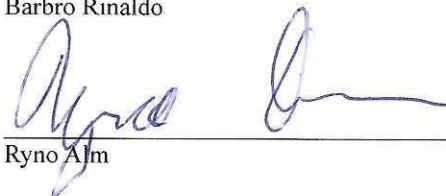
Andreas Frimodig



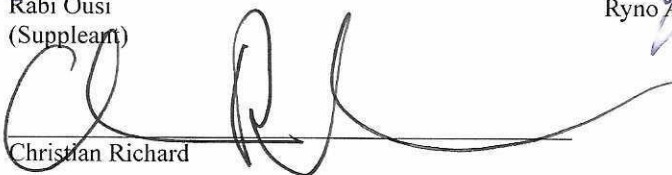
Barbro Rinaldo



Rabi Ousi  
(Suppleant)



Ryno Alm



Christian Richard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-21

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Anne-Marie Wihren  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Idlången nr 21, org.nr 702002-1643

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Idlången nr 21 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisorerernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

19



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

#### **Medrevisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Idlången nr 21 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm 2021-01-21



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Anne-Marie Wihren  
Revisor