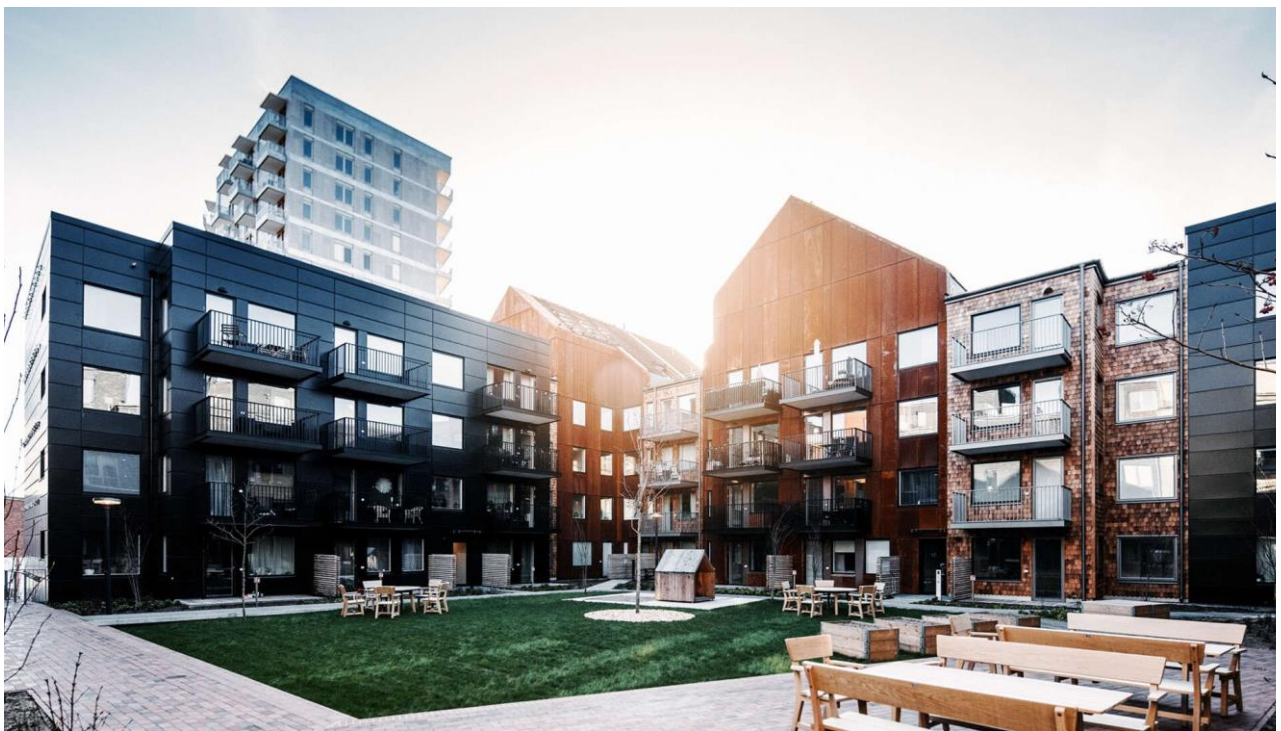


# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Steget  
Org nr: 7696329536





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Steget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 509 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Regnbågen 1 i Tyresö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 69 lägenheter, 3 bokaler, 1 gemensamhetslokal samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Vårflodsgatan 15-23, Regnbågsgatan 22-24 och Rimfrostgränd 5-7 i Tyresö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
45	27	72

1 Gemensamhetslokal

2 Uthyrningslokaler

2 Takterasser

Samt 3 Bokaler, vilket betyder att de lokalerna upplåtes med bostadsrätt

### Föreningens uthyrningsbara lokaler

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 93,5 m<sup>2</sup> fördelat enligt nedan.

Salong Saho AB	58,5 m <sup>2</sup>
Beprep	35 m <sup>2</sup>



Total tomtarea	1 567 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3386 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	94 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	94 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	90 727 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 918 000 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.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Vattenfall	Elnät
KONE	Hisservice
Securitas jourmontör	Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Tyresö Kommun	Renhållning
Tyresö Kommun	Vatten
Bixia	Elhandel
Kiwa	Hiss, besiktning

Föreningen har andelar i gemensamhetsanläggningarna Regnbågen GA:1 (garage) och Regnbågen GA:2 (gård och markytor). Samfällighetsföreningen Regnbågen har bildats för att förvalta dessa. I GA:1 ingår Brf Grönskan, Botrygg och RB Brf Steget och föreningens andel är 27,2%. GA:2 delas med Brf Grönskan och föreningens andel är 50%.

### 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 211 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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>
Leena Wendt	Ordförande	2024
Jessica Johansson	Sekreterare 1	2023
Jimmy Mattsson	Vice ordförande	2023
Peter Arvidsson Ekman	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inkeri Ahonen	Suppleant	2024
Maria Strid Persson	Suppleant	2023
Robin Ruth	Suppleant	2024
Sandra Fiedorowicz	Suppleant	2024
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2023
Jeanette Källgren	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rikard Nordberg	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pernilla Bussman	2023
Tove Welander (Sammankallande)	2023
Ulla Luin	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 st och vid årets slut 104 st.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2% from 1/1 2023. Årsavgiften ändrades senast 2021-11-01 då den höjdes med 2%. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Nettoomsättning	3 215	3 242	2 614
Rörelsens intäkter	3 757	3 628	0
Resultat efter finansiella poster	-980	-384	-843
Årets resultat	-980	-384	-843
Resultat exklusive avskrivningar	509	1 104	274
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	105	625	205
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	116	138	0
Balansomslutning	227 226	228 443	229 125
Soliditet %	76	76	76
Likviditet %	6	11	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	746	741	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	628	462	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	139	131	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	283	167	0
Skuldkvot %	14,12	14,44	0,00

**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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 459 000	581 000	-1 423 803	-384 367
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-384 367	384 367
Reservering underhållsfond		404 000	-404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-979 624
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 459 000</b>	<b>985 000</b>	<b>-2 212 170</b>	<b>-979 624</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 808 170
Årets resultat	-979 624
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-404 000
<b>Summa</b>	<b>-3 191 793</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 191 793**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 215 330	3 242 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	541 383	448 197
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 756 713</b>	<b>3 690 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 184 781	-1 606 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 024	-480 294
Personalkostnader	Not 6	-104 714	-50 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 488 500	-1 488 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 256 020</b>	<b>-3 625 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-499 307</b>	<b>64 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	104	2 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-483 877	-454 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 317</b>	<b>-449 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-979 624</b>	<b>-384 367</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-979 624</b>	<b>-384 367</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	224 906 625	226 395 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>224 906 625</b>	<b>226 395 125</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>224 942 625</b>	<b>226 431 125</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	53 955	22 527
Övriga fordringar	Not 14	22 367	186 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	221 877	335 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>298 199</b>	<b>543 737</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 985 553	1 468 539
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 985 553</b>	<b>1 468 539</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 283 752</b>	<b>2 012 277</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>227 226 377</b>	<b>228 443 402</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	175 459 000	175 459 000	
Fond för yttre underhåll	985 000	581 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>176 444 000</b>	<b>176 040 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 212 170	-1 423 803	
Årets resultat	-979 624	-384 367	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 191 793</b>	<b>-1 808 170</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>173 252 207</b>	<b>174 231 830</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 589 784	35 157 217
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 589 784</b>	<b>35 157 217</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 447 766	18 148 533
Leverantörsskulder	Not 18	64 448	167 933
Skatteskulder	Not 19	135 121	100 076
Övriga skulder	Not 20	169 166	98 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	567 886	539 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 384 387</b>	<b>19 054 354</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>227 226 377</b>	<b>228 443 402</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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 526 352	2 510 375
Hyror, lokaler	197 792	194 288
Hyror, garage	336 000	336 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-458
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 133	-1 200
Rabatter	-38 208	-38 208
Vattenavgifter	68 192	65 132
Elavgifter	125 059	122 406
Sophämningsavgifter	4 500	4 125
Debiterad fastighetsskatt-	-3 224	50 038
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 215 330</b>	<b>3 242 498</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	197 856	198 085
Övriga ersättningar	15 761	31 095
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	327 766	218 655
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>541 383</b>	<b>448 197</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Reparationer	-211 229	-77 708
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 083	-50 038
Samfällighetsavgifter	-222 700	-190 880
Försäkringspremier	-58 953	-47 456
Kabel- och digital-TV	-198 846	-197 503
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 475	0
Serviceavtal	-6 000	-27 978
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 547	-4 388
Snö- och halkbekämpning	-39 018	-21 350
Vatten	-226 955	-228 663
Fastighetsel	-358 350	-205 822
Uppvärmning	-490 438	-307 104
Sophantering och återvinning	-263 292	-250 743
Förvaltningsarvode drift	-7 194	-1 675
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 184 781</b>	<b>-1 606 508</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-402 431	-397 036
IT-kostnader	-2 298	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-27 210
Övriga försäljningskostnader	0	-6 590
Övriga förvaltningskostnader	-17 272	-10 154
Kreditupplysningar	-8 075	-1 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 082	-31 095
Telefon och porto	-2 910	-1 496
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-2 106	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-478 024</b>	<b>-480 294</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-71 000	-41 398
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 650	0
Sociala kostnader	-23 064	-9 179
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 714</b>	<b>-50 577</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 488 500	-1 488 500
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 488 500</b>	<b>-1 488 500</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 456	3 456
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 456</b>	<b>3 456</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	343
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	151
Övriga finansiella intäkter	0	1 523
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>104</b>	<b>2 017</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-482 989	-454 530
Övriga räntekostnader	-888	-126
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-483 877</b>	<b>-454 656</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	178 620 000	178 620 000
Mark	50 380 000	50 380 000
	<b>229 000 000</b>	<b>229 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 000 000</b>	<b>229 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 604 875	-1 116 375
	<b>-2 604 875</b>	<b>-1 116 375</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 488 500	-1 488 500
	<b>-1 488 500</b>	<b>-1 488 500</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 093 375</b>	<b>-2 604 875</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	174 526 625	176 015 125
Mark	50 380 000	50 380 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	88 000 000	70 600 000
Lokaler	8 508 320	2 318 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	79 765 893	56 646 000
<i>varav mark</i>	16 742 427	16 272 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	53 955	16 506
Kundfordringar	0	6 021
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>53 955</b>	<b>22 527</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	1 980	1 528
Momsfordringar	0	3 153
Andra kortfristiga fordringar	20 387	181 409
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>22 367</b>	<b>186 090</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 150	33 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 850	132 168
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 513	50 307
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 083	39 904
Förutbetald samfällighetsavgift	100 281	78 895
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>221 877</b>	<b>335 120</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	307 639	343
Transaktionskonto	1 677 915	1 468 197
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 985 553</b>	<b>1 468 539</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	53 037 550	53 305 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 200	-268 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-35 179 566	-17 880 333
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 589 784</b>	<b>35 157 217</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-04-30	17 768 583,00	0,00	89 400,00	17 679 183,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-04-30	17 768 583,00	0,00	89 400,00	17 679 183,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-04-30	17 768 584,00	0,00	89 400,00	17 679 184,00
<b>Summa</b>			<b>53 305 750</b>	<b>0,00</b>	<b>268 200,00</b>	<b>53 037 550</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 17 679 183 kr och 17 679 183 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.





**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Leverantörsskulder	64 448	167 933
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>64 448</b>	<b>167 933</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skatteskulder	135 121	100 076
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>135 121</b>	<b>100 076</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Mottagna depositioner	56 841	56 841
Skuld för moms	112 325	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	39 481
Skulder för löneavdrag	0	2 240
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>169 166</b>	<b>98 562</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	30 114	20 989
Upplupna räntekostnader	0	7 256
Upplupna elkostnader	44 141	28 918
Upplupna vattenavgifter	45 249	57 902
Upplupna värmekostnader	19 114	4 803
Upplupna kostnader för renhållning	40 750	58 237
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	95 845	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 418
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 673	267 929
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>567 886</b>	<b>539 251</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 641 000	53 641 000

**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.

## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Leena Wendt

\_\_\_\_\_  
Jessica Johansson

\_\_\_\_\_  
Jimmy Mattsson

\_\_\_\_\_  
Peter Arvidsson Ekman

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jeanette Källgren  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 skuldtyngd 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 22 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**

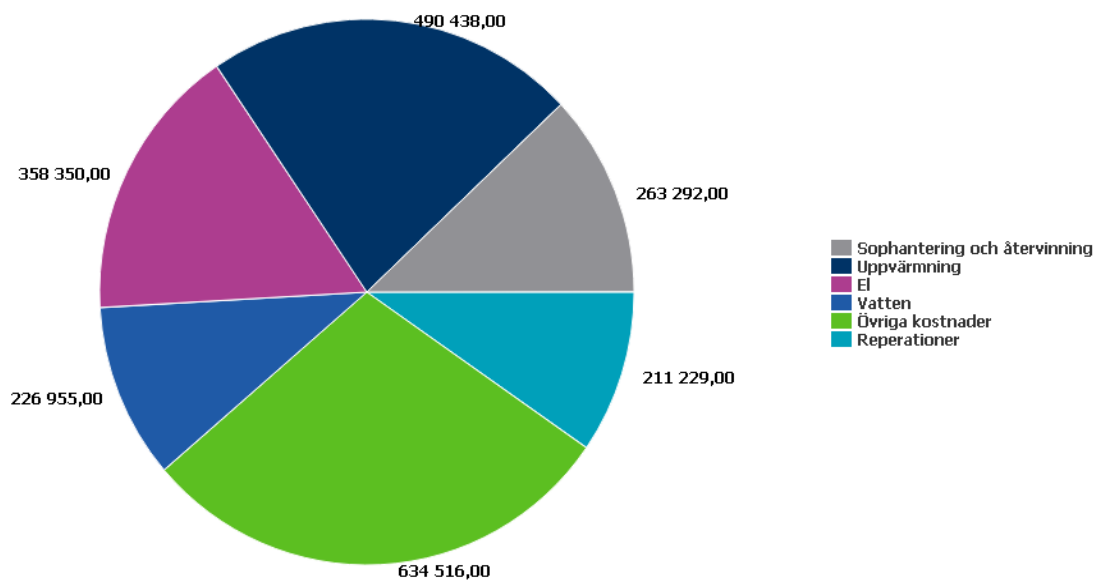
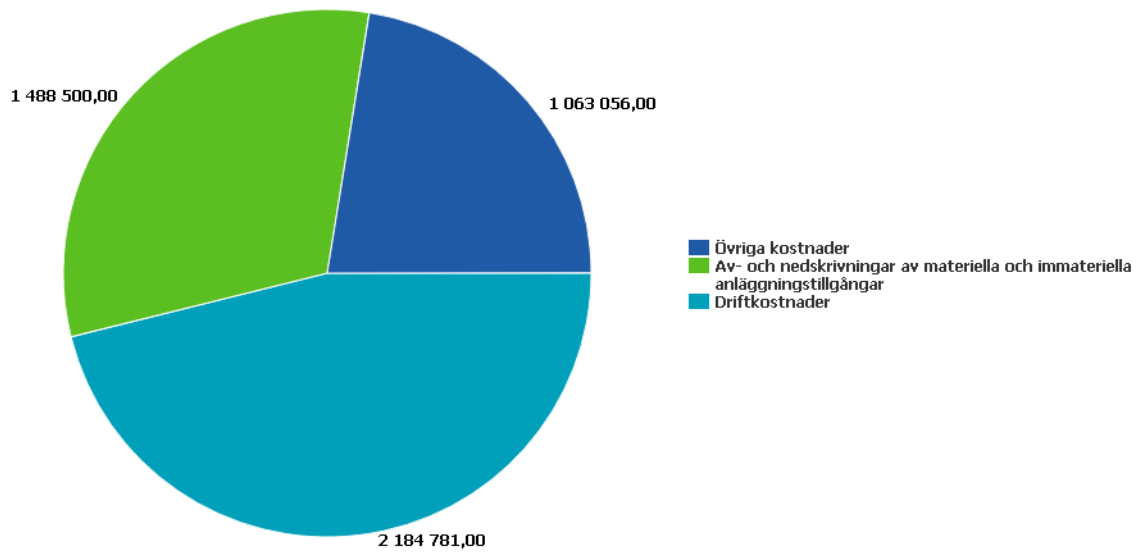
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- 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 offentlighetsregler 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.



# RB BRF Steget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Steget i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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)





# Verifikat

Transaktion 09222115557485459212

## Dokument

Årsredovisning 2021-2022 RB Brf Steget  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2023-01-19 11:00:16 CET (+0100) av Viktor  
Waldén (VW)  
Färdigställt 2023-01-24 14:04:02 CET (+0100)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerande parter

Leena Wendt (LW)  
leenawendt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LEENA WENDT"  
Signerade 2023-01-23 17:35:30 CET (+0100)

Jessica Johansson (JJ)  
jessicajohansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JESSICA JOHANSSON"  
Signerade 2023-01-20 22:55:21 CET (+0100)

Jimmy Mattson (JM)  
mattssonjimmy\_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JIMMY MATTSSON"  
Signerade 2023-01-20 18:52:23 CET (+0100)

Peter Arvidsson Ekman (PAE)  
peter.arvidssonekman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER ARVIDSSON EKMAN"  
Signerade 2023-01-19 11:03:19 CET (+0100)

Jeanette Källgren (JK)  
jeanette@pke.se

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557485459212



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JEANETTE KÄLLGREN"  
Signerade 2023-01-23 17:50:04 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2023-01-24 14:04:02 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

