

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Visättra Ängar Nr 2  
Org nr: 716420-4815





## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

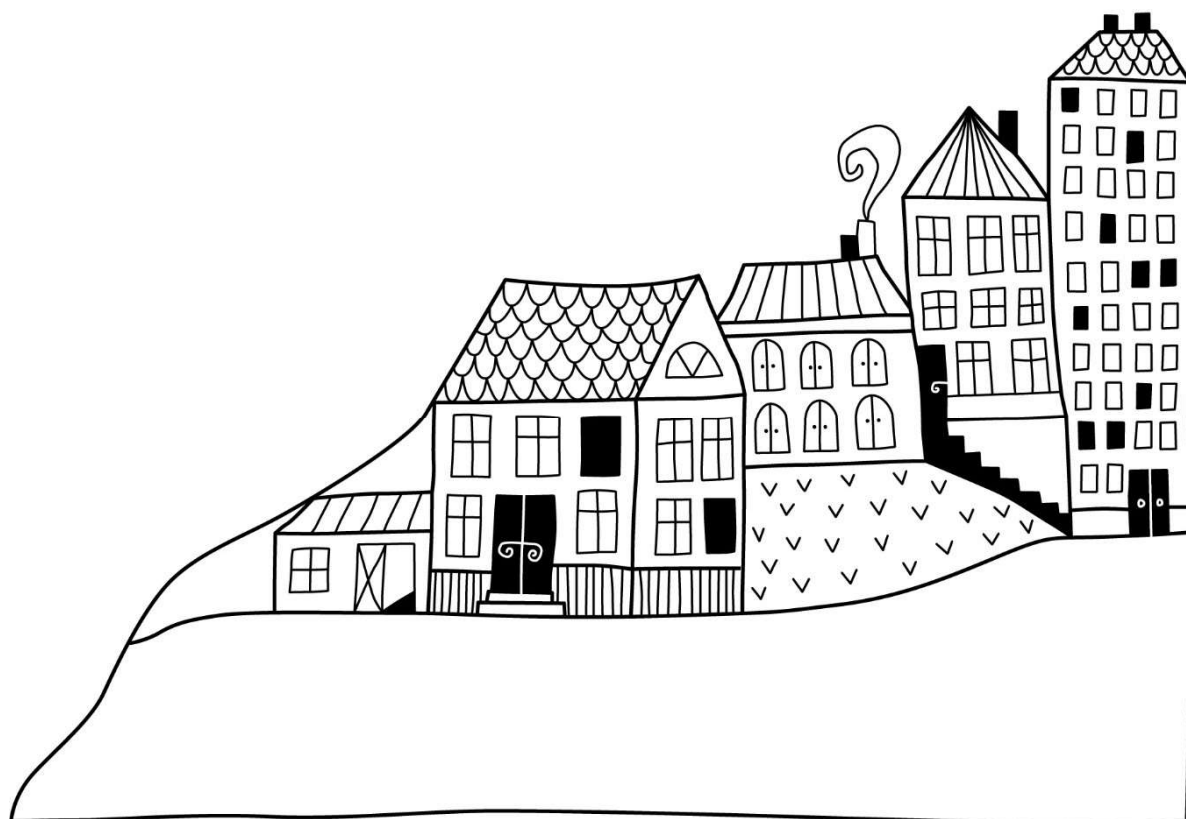
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visättra Ängar  
Nr 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

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 Huddinge kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lidret 1 i Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Mangårdsvägen 2-8 i Huddinge.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillagget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12
4 rum och kök	10
5 rum och kök	2

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	47

Total tomtarea	9 287 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 773 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	300 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	71 248 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 526 000 kr

### **Intresseförening**

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.

### **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 201 tkr och planerat underhåll för 399 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 909 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 691 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 613 tkr vilket är i enlighet med avsättningsrekommendationen på 30 år.

Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

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

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Spaljéer och målning utvändigt Etapp 2	94 500
Trädgård	304 027

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>
Åsa Norling	Ordförande	2026
Christina Posse	Vice ordförande	2026
Ruth Kraus	Ledamot	2027
Leif Rundgren	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Kyritsi	Suppleant	2026
Sonja Paldán	Suppleant	2026
Tom Rydell	Suppleant	2027
Marie Åström	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2026
Linda Rydell	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Manjola Qirizi	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Caspian Norén Berggren, <i>sammankallande</i>	2026
Francis Argote	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en ombyggnation av hissar som kommer att slutföras under nästkommande räkenskapsår.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Under året har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01. Några ytterligare höjningar är inte beslutade.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bränsleavgifter eller kabel-tv avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 838	3 738	3 617	3 625	3 632
Rörelsens intäkter	3 851	3 826	3 707	3 926	3 638
Resultat efter finansiella poster*	-99	174	-378	-719	299
Årets resultat	-99	174	-378	-719	299
Resultat exkl avskrivningar	488	761	202	-191	762
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-125	174	-294	-681	363
Årets kassaflöde	-2 179	110	-1 026	-833	119
Soliditet %*	22	22	21	21	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	92	92	87	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	961	935	907	907	907
Driftkostnader kr/kvm	675	501	640	836	516
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	571	435	444	518	464
Energikostnad kr/kvm*	259	205	192	205	174
Underhållsfond kr/kvm	706	650	561	627	816
Reservering till underhållsfond kr/kvm	161	154	130	129	105
Sparande kr/kvm*	233	265	250	268	252
Ränta kr/kvm	107	132	108	72	86
Skuldsättning kr/kvm*	6 953	7 097	7 242	7 387	7 495
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 008	7 154	7 299	7 445	7 555
Räntekänslighet %*	7,3	7,6	8,1	8,2	8,3

\* obligatoriska nyckeltal

### 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.

**Uppllysning vid förlust**

Bostadsrättsföreningen har under året gått med förlust och redovisar ett negativt resultat på -99 tkr. Det negativa resultatet beror främst på ökade driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att möta de ökade driftkostnaderna har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna under året och kommer i kommande budgetarbete arbeta för att hålla en ekonomisk hållbar utveckling i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 842 004	2 471 330	3 191 906	174 473
Disposition enl. årsstämmobeslut			174 473	-174 473
Reservering underhållsfond		613 000	-613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-398 527	398 527	
Årets resultat				-98 873
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 842 004</b>	<b>2 685 803</b>	<b>3 151 906</b>	<b>-98 873</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 366 379
Årets resultat	-98 873
Årets fondreservering enligt stadgarna	-613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	398 527
<b>Summa</b>	<b>3 053 033</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 053 033**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 838 254	3 737 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 354	88 353
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 850 608</b>	<b>3 825 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 568 233	-1 904 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 533	-541 055
Personalkostnader	Not 6	-217 649	-214 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-586 701	-586 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 599 116</b>	<b>-3 247 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>251 492</b>	<b>578 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 903	97 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 268	-501 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 365</b>	<b>-404 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 873</b>	<b>174 473</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 873</b>	<b>174 473</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	30 096 232	30 507 901
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	878 840	1 053 871
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	2 090 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 986 179</b>	<b>31 561 772</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	21 500	21 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 500</b>	<b>21 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 086 572</b>	<b>31 583 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		728 446	144 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	109 902	158 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>838 348</b>	<b>303 406</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 294 841	3 474 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 294 841</b>	<b>3 474 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 133 190</b>	<b>3 777 429</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 219 762</b>	<b>35 360 702</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 842 004	1 842 004	
Fond för yttre underhåll	2 685 803	2 471 330	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 527 807</strong>	<strong>4 313 334</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	3 151 906	3 191 906	
Årets resultat	-98 873	174 473	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>3 053 033</strong>	<strong>3 366 379</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>7 580 840</strong>	<strong>7 679 713</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 753 465	19 935 651
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>9 753 465</strong>	<strong>19 935 651</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 687 473	7 055 287
Leverantörsskulder		511 890	51 135
Övriga skulder		58 710	33 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	627 384	605 088
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>17 885 456</strong>	<strong>7 745 338</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>35 219 762</strong>	<strong>35 360 702</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-150 395	578 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	586 701	586 701
	<strong>436 306</strong>	<strong>1 165 480</strong>
Erhållen ränta	96 517	74 515
Erlagd ränta	-421 336	-504 138
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>111 487</strong>	<strong>735 858</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	48 197	-12 177
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	301 135	2 274
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>460 818</strong>	<strong>725 955</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	-65 663
Investeringar i pågående byggnation	-2 090 000	
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-2 090 000</strong>	<strong>-65 663</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-550 000	-550 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-550 000</strong>	<strong>-550 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-2 179 182	110 292
Likvida medel vid årets början	3 474 023	3 363 731
Likvida medel vid årets slut	1 294 841	3 474 023
Kassa och Bank BR	1 294 841	3 474 023

# 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	118
Bergvärme	Linjär	25
P-platser	Linjär	40
Passersystem	Linjär	10-15
Tvättstugeutrustning	Linjär	5-10
Handdukstorkar	Linjär	10
Mätutrustning laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 155 744	3 094 216
Hyror, garage	102 400	0
Hyror, p-platser	101 850	203 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-1 100
Bränsleavgifter, bostäder	356 856	322 884
Kabel-tv-avgifter	111 972	111 972
Övriga avgifter, <i>motorvärmare</i>	2 400	0
Pant- och överlåtelseavgifter	7 632	6 564
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 838 254</b>	<b>3 737 536</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Erhållna statliga bidrag	0	75 164
Övriga rörelseintäkter	12 354	13 189
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 354</b>	<b>88 353</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Underhåll	-398 527	-248 471
Reparationer	-200 632	-156 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 612	-81 350
Försäkringspremier	-92 636	-82 282
Kabel- och digital-TV*	-120 537	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Serviceavtal	-80 330	-80 173
Obligatoriska besiktningar	-49 846	-13 169
Snö- och halkbekämpning	-152 700	-137 200
Statuskontroll	-11 000	-2 313
Förbrukningsinventarier	-7 976	-26 046
Fordons- och maskinkostnader	-2 034	-1 308
Vatten	-269 916	-230 052
Fastighetsel	-299 608	-225 971
Uppvärmning	-416 708	-323 247
Sophantering och återvinning	-157 959	-121 193
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och städning</i>	-224 213	-175 463
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 568 233</b>	<b>-1 904 579</b>

\*Tidigare IT-kostnader i Not 5

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode*	-129 298	-309 692
IT-kostnader, <i>hemsida</i> **	-5 323	-122 206
Arvode, yrkesrevisorer	-40 250	-39 475
Övriga förvaltningskostnader	-27 780	-21 482
Kreditupplysningar	-1 951	-1 449
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 451	-5 250
Telefon och porto	-505	-4 020
Medlems- och föreningsavgifter	-2 150	-2 150
Köpta tjänster	0	-5 832
Konsultarvoden, <i>ordförande stämma</i>	-5 000	-24 048
Bankkostnader	-2 771	-2 109
Övriga externa kostnader	-54	-3 342
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-226 533</b>	<b>-541 055</b>

\* Förvaltningskostnader från föregående räkenskapsår justerad

\*\*Tidigare under Köpta tjänster

## Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-91 198	-87 690
Sammanträdesarvoden	-15 620	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 923	-86 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-9 032
Sociala kostnader	-32 908	-31 353
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-217 649</b>	<b>-214 775</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-339 540	-339 540
Avskrivning Markanläggningar	-12 842	-12 842
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 287	-59 287
Avskrivning Maskiner och inventarier	-101 220	-101 220
Avskrivning Installationer	-73 811	-73 811
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-586 701</b>	<b>-586 701</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 543 159	55 543 159
Mark	994 000	994 000
Bergvärme	1 650 166	1 650 166
P-platser	554 339	554 339
Lekplats m m	752 653	752 653
	<b>59 494 317</b>	<b>59 494 317</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 494 317</b>	<b>59 494 317</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-26 685 169	-26 345 629
Bergvärme	-1 353 573	-1 294 285
Lekplats m m	-752 652	-752 652
P-platser	-195 020	-182 178
	<b>-28 986 414</b>	<b>-28 574 744</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-339 540	-339 540
Årets avskrivning bergvärme	-59 287	-59 287
Årets avskrivning p-platser	-12 842	-12 842
	<b>-411 669</b>	<b>-411 669</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 398 083</b>	<b>-28 986 413</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 096 232</b>	<b>30 207 902</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	28 518 449	28 557 990
Mark	994 000	994 000
Bergvärme	237 306	296 593
P-platser	346 477	359 319
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	70 200 000	54 800 000
Lokaler	1 048 000	1 112 000
	<b>71 248 000</b>	<b>71 526 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>53 568 000</i>	<i>48 586 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 680 000</i>	<i>22 940 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	394 463	394 463
Installationer	836 270	770 607
Inventarier och verktyg	473 947	473 947
	<b>1 704 680</b>	<b>1 639 017</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Mätsystem billaddare	0	65 663
	<b>0</b>	<b>65 663</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 704 680</b>	<b>1 704 680</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-276 123	-236 677
Installationer	-233 865	-160 053
Inventarier och verktyg	-140 821	-79 047
	0	0
	<b>-650 809</b>	<b>-475 777</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-39 446	-39 446
Installationer	-73 811	-73 811
Inventarier	-61 774	-61 774
	<b>-175 031</b>	<b>-175 031</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-315 570	-276 123
Installationer	-307 676	-233 865
Inventarier	-202 594	-140 821
	<b>-825 840</b>	<b>-650 809</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-825 840</b>	<b>-650 809</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>878 840</b>	<b>1 053 871</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	78 893	118 339
Installationer	528 594	602 406
Inventarier	271 353	333 126

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ombyggnation hissar	2 090 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 090 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-08-31	2024-08-31
43 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kr	21 500	21 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>21 500</b>	<b>21 500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	25 883	65 497
Förutbetalda försäkringspremier	31 671	28 277
Förutbetalda driftkostnader	9 352	9 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 000	27 143
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 575	2 326
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	22 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421	3 611
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 902</b>	<b>158 431</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	731 077	2 879 690
Transaktionskonto, Swedbank	563 764	594 333
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 294 841</b>	<b>3 474 023</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	26 440 938	26 990 938
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-428 720
Nästa års omsättning av lån	-16 137 473	-6 626 567
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 753 465</b>	<b>19 935 651</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-12-01	10 182 186,00	0,00	214 360,00	9 967 826,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-01-17	6 626 567,00	0,00	121 280,00	6 505 287,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-12-01	10 182 185,00	0,00	214 360,00	9 967 825,00
<b>Summa</b>			<b>26 990 938,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550 000,00</b>	<b>26 440 938,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av föreningens lån som en kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	35 850	32 630
Upplupna räntekostnader	53 074	67 142
Upplupna driftskostnader	11 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 344	0
Upplupna elkostnader	9 239	6 751
Upplupna vattenavgifter	23 687	20 687
Upplupna värmekostnader	32 533	18 139
Upplupna kostnader för renhållning	20 018	14 260
Upplupna revisionsarvoden	39 900	38 400
Upplupna styrelsearvoden	114 098	105 287
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 542	289 120
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>627 384</b>	<b>605 088</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 952 000	51 952 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

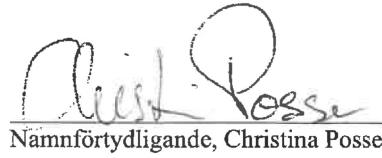
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 januari 2026

Årsredovisningen undertecknas ~~enligt digital signatur~~ 20 januari 2026

  
Namnförtydligande, Åsa Norling


  
Namnförtydligande, Christina Posse

 RUTH KRAUS  
Namnförtydligande, Ruth Kraus

  
Namnförtydligande, Leif Rundgren, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~enligt digital signatur~~ den 30 januari 2026

Moore Allegretto AB

  
Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor

  
Linda Rydell  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Visättra Ängar Nr 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Visättra Ängar Nr 2 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)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Visättra Ängar Nr 2  
Org.nr 716420-4815

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Visättra Ängar Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-09-01 - 2024-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-12-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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.

### *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision en bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 RB BRF Visättra Ängar Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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.

**Revisorans 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

MOORE Allegretto AB

---

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor

---

Linda Rydell  
Förtroendevärd revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.01.2026 09:20

**SENT BY OWNER:**

Patrik Ekenberg • 29.01.2026 14:11

**DOCUMENT ID:**

Syeuj2ROI2L

**ENVELOPE ID:**

ryOo3Aulbe-Syeuj2ROI2L

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

**SHA-512:**

98dfc27ffe26753cca42948c83a03cd6934b7677ec630c0  
198e677d8f2e15674b2aa9fcb49d9a1079c971bdf0ed84  
c1e9e23a4f0fb4af4b7a427c31b039e6955

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA HELEN RYDELL lindarydell77@gmail.com	Signed Authenticated	30.01.2026 09:16 30.01.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/08) IP: 94.234.80.239
2. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@moores weden.se	Signed Authenticated	30.01.2026 09:20 30.01.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/10) IP: 185.138.67.25

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

