

Årsredovisning

RB BRF Slusstornet
Org nr: 716419-6128

2020-07-01 – 2021-06-30

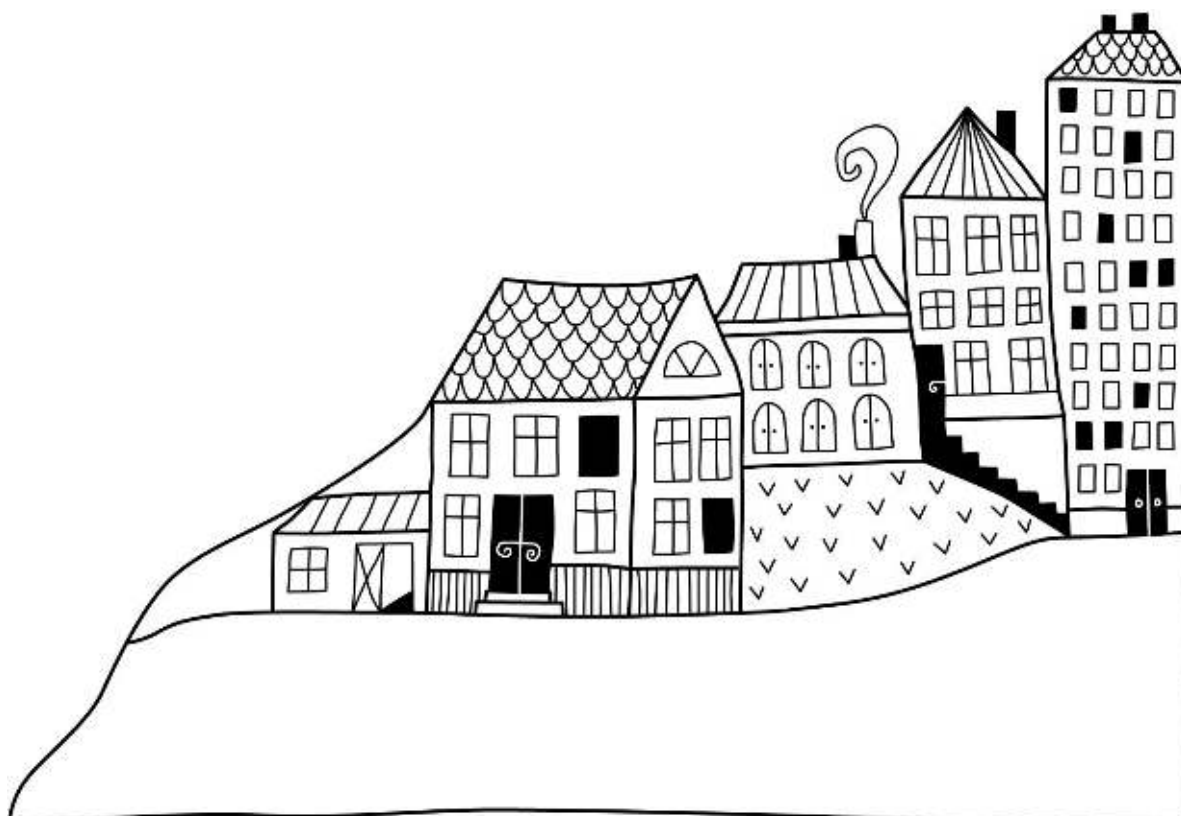


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slusstornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 5 i Stockholms Kommun. På fastigheten har uppförts 2 hus med 6 till 8 våningar innehållande 82 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadsår 2003-2004.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen är ansluten till en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsanläggning som skall tillgodose fastigheternas gemensamma behov av avfallshantering via mobil sopsugsanläggning. Föreningen svarar för ca 22 % av driftkostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 496% till 29%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 496% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	1	16	39	20	82

Garage

31

Total bostadsarea 7 994 m²

Total lokalarea 408 m²

Årets taxeringsvärde 310 550 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 310 550 000 kr

Fastigheterna är från och med 2021-04-01 fullvärde försäkrade i Proinova AB. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadstillägg. Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättshavare.

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. RB Brf Slusstornet är medlemmar i Sjästadföreningen Hammarby Sjästad, en gemensam förening för bostadsföreningar i Hammarby Sjästad.

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 669 tkr och planerat underhåll för 659 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Jan-Olof Dahlgren	Ordförande	Stämman
Peter Backman	Vice ordförande	Stämman
Ann-Mari Karlsson	Sekreterare	Stämman
Ulla Carlsson	Ledamot	Stämman
Jan Ekroth	Ledamot	Stämman
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Åsa Westerlind	Suppleant	Stämman
Oskar Sander	Suppleant	Stämman
Carmen Stefan	Suppleant	Stämman
Bertil Sundberg	Suppleant	Stämman
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Gustav Pokorny	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Berit Stockhaus		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att ändra redovisningsmetod från K2 till K3. Det innebär främst skillnader i föreningens avskrivningar då man istället för att se byggnaden som en helhet delar upp den i olika komponenter med skilda beräknade livslängder i ett anläggningsregister.

Förutom övergången till K3 har inga händelser inträffat under räkenskapsåret 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 137 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Styrelsens redogörelse för 2020-2021

Föreningen

Att bo i bostadsrätt innebär många föredrar men också ett gemensamt ansvarstagande för att föreningens gemensamma egendom ska hålla god kvalitet.

I föreningens stadgar framgår vilka rättigheter och skyldigheter vi har som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Där framgår bland annat ansvarsfördelningen mellan medlemmar och förening när det gäller underhåll och skötsel av lägenheten. Där finns även regler för vad som gäller om man vill göra ombyggnationer etc. Den årliga föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. På stämman som genomförs på hösten har en medlem per lägenhet rösträtt.

Coronapandemin har präglat verksamheten under hela verksamhetsåret. De gemensamma aktiviteter som föreningen brukar anordna har vi tyvärr fått ställa in.

Styrelsens möten har hållits digitalt. Många medlemmar har arbetet hemifrån under de senaste 18 månaderna. Det har skett samtidigt som vi haft två större arbeten i fastigheten som delvis pågått samtidigt. Reparationen av garaget har inneburit att störande ljud påverkat många medlemmars situation under dagtid.

Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) projekt i Hammarby backe pågår för fullt och innebär att trafiken med tunga fordon ökat markant och kommer att pågå under flera år ytterligare. Föreningen har etablerade kontakter med projektet för att löpande kunna ta upp eventuella problem som transporterna orsakar för föreningens medlemmar. Under våren och sommaren har dammet från transporterna lett till att SVOA vid ett tillfälle genomfört putsning av fönster för boende med fönsterpartier mot Hammarby backe. SVOA:s utbyggnad av reningsverket innebär att sprängningar utförs under Hammarby backe. I några lägenheter har det uppkommit vissa sprickor i målning resp tapeter. Då det rör sig om skador på ytskikt måste bostadsinnehavaren själv anmäla detta till SVOA för undersökning.

Under förra året och detta har föreningen tagit upp två nya lån. Det ena på 7,5 miljoner för finansiering av bergvärmeinstallationen och det andra på 5 miljoner för reparation av garage. Kapitalkostnaderna är låga då ränteläget fortfarande är gynnsamt. De lån som satts om har fått lägre räntor. Styrelsen följer utvecklingen av bostadsräntor noga för att nå goda räntevillkor i samband med att lån tas upp eller sätts om. För garaget tillämpar vi blockuthyrning vilket innebär att avgiften för garaget påförs moms. Samtidigt innebär det att momsen för reparationen av garaget återbetalats till föreningen från Skatteverket.

Vi har en trädgårdsgrupp i föreningen som fått några nya medlemmar under våren. Föreningens trädgårdsgrupp sköter om vår trädgård lite extra, bland annat de växter som finns i mellanrummet mellan 22 A och 22 B. Den yta där borrhålen gjordes för bergvärmens har återställts till en fin rabatt med vackra växter. Riksbyggen svarar för den löpande trädgårdsskötseln.

Sedan senvåren 2021 får alla nya medlemmar ett välkomstbrev där vi hälsar välkommen och lämnar allmän information om vår förening och var vi har samlat aktuell information om brf Slusstornet. Vi har också arbetat med att utveckla informationen från styrelsen. Medlemmar i föreningen har också bildat en sluten Facebook-grupp, som är tänkt att vara ett forum för dialog medlemmar emellan.

Fastigheten

Under våren 2021 har vi beställt ny fogning av stensättning längs muren vid parterren och åtgärder efter den takbesiktning som gjordes för två år sedan. Bägge dessa insatser genomförs under sommaren 2021.

Under verksamhetsåret har installationen av bergvärmens slutbesiktats, anläggningen har fem års garanti. Vi har valt att teckna serviceavtal med Enstar när det gäller bergvärmens. Serviceavtalet med Riksbyggen omfattar värmesystemet i övrigt. Riksbyggen och Enstar har i ett gemensamt dokument kommit överens om vem av parterna som har ansvar för vilken del av värmesystemet. Eventuella problem eller brister när det gäller värme eller varmvatten anmäls som vanligt till Riksbyggens felanmälan.

Reparationen i garaget är till huvuddelen avklarad. Efter inflyttning har det visat sig att det fortfarande finns ett läckage som enligt entreprenören kommer från trätrappan mellan Midskeppsgatan 22 B och 26. Åtgärder planeras för att säkerställa att det läckaget tätas.

Under försommaren upptäcktes att fönsterfoder på några lägenheter är i dåligt skick. Under hösten planeras därför en särskild besiktning för att få en bild över omfattningen och behov av åtgärder. I några fall har vi fått fuktskador i lägenheter och det har då skett via fönsterpartier.

Sjöstadens fastigheter är tidvis utsatta för inbrottsförsök och stölder från olika utrymmen. Vi deltar i projekt gransamverkan som ett sätt att observera och förebygga brott. Att hjälpa varandra med att plocka in tidningen vid kortare bortavaro är ett enkelt och effektivt sätt. Tänk också på att ha uppsikt vid in- och ut-passering från garage och entréer.

Trapphus och allmänna utrymmen är våra utrymningsvägar. För att eliminera brandrisk och sabotage från obehöriga är det inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar, golvmattor, soppsåsar och annat brännbart material i dessa utrymmen. Föreningen är ansvarig för att allmänna utrymmen i fastigheten uppfyller kraven på förebyggande brandskydd. Vi bedriver därför ett systematiskt brandskyddsarbete i linje med rekommendationer från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Styrelsen genomför regelbundna brandskyddsronder, men vi måste alla hjälpa till att efterleva kraven på förebyggande brandskydd.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med Riksbyggen avseende administration, ekonomi och teknisk skötsel och förvaltning av fastigheten och lägenheterna. Avtalet löper på ett år i taget med 1/9 som starttidpunkt. Till avtalet hör också en särskild del som avser markskötsel året om inkl snöröjning. Vi har kvartalsvisa avstämningar mellan styrelsen och Riksbyggen där vi går igenom praktiska förvaltnings- och skötselfrågor. Städning av gemensamma utrymmen har vi genom ett städavtal med Ren Standard sedan 1/7 2014.

Föreningen har sedan i november 2017 avtal med Veolia för avfallsåtervinning och grovsopor. Plast och metall hämtas två gånger per vecka enligt det schema som finns uppsatt i soprummet. Medlemmarna uppmanas att respektera att avfall inte får lämnas utanför de behållare som står i soprummet - är det fullt får man avvakta tills behållarna är tömda. Pappkartonger ska plattas.

I rummet för grovsopor finns bland annat återvinningskärl för batterier, lampor och elektronik. Kemikalier och färg har vi inte återvinning för i vår fastighet utan hänvisar till den återvinningsstation som finns vid Circle K.

Föreningen har hissavtal med Kone som gäller fr o 1/1 2015.

Avtal om bredband har vi med Stockholms Stadsnät, 1000/1000 MB ingår i månadsavgiften.

Avtalet om digital kabel-TV med Comhem ingår i månadsavgiften med ett grundutbud.

Föreningens försäkring är sedan i våras tecknad hos Folksam. Med samma bolag har föreningen tecknat tilläggsförsäkring, det så kallade bostadsrättstillägget. Detta ingår också i månadsavgiften. Bostadsrättstillägget är den enskilde medlemmens, vilket innebär att det är den boende som svarar för anmälan vid skada och ansvarar för självriskan.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 943	6 169	6 168	6 169	6 168
Resultat efter finansiella poster*	-2 163	797	-374	68	514
Resultat exklusive avskrivningar	1 484	2 279	1 127	1 542	1 987
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	230	147	149	149
Balansomslutning	302 347	299 640	292 181	239 041	293 794
Soliditet %	75	77	79	78	78
Likviditet %	29 (254)	496	323	351	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	720	720	720	720
Driftkostnader, kr/m ²	392	305	485	433	363
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	305	327	329	294
Ränta, kr/m ²	72	68	64	83	106
Underhållsfond, kr/m ²	654	649	419	430	385
Lån, kr/m ²	9 126	8 504	7 659	7 752	7 846

**I och med övergången till K3 så har föreningen fått högre avskrivningar vilket påverkar resultat efter finansiella poster vilket gör att det råder bristande jämförbarhet mellan åren.*

** Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 496% till 254%.*

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 507 000	170 000	5 186 901	-1 263 575	797 496
Disposition enl. årsstämmobeslut				797 496	-797 496
Reservering underhållsfond			697 024	-697 024	
Ianspråktagande av underhållsfond			-658 592	658 592	
Årets resultat					-2 163 162
Vid årets slut	225 507 000	170 000	5 225 333	-504 511	-2 163 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-466 078
Årets resultat	-2 163 162
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-697 024
Årets ianspråktagande av underhållsfond	658 592
Summa	-2 667 672

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 667 672**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 943 485	6 168 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 589	65 579
Summa rörelseintäkter		5 980 074	6 234 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 130 636	-2 435 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 603	-870 623
Personalkostnader	Not 6	-124 803	-124 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 647 515	-1 481 643
Summa rörelsekostnader		-7 513 556	-4 911 880
Rörelseresultat		-1 533 482	1 322 543
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 968	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 524	15 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 172	-540 346
Summa finansiella poster		-629 680	-525 047
Resultat efter finansiella poster		-2 163 162	797 496
Årets resultat		-2 163 162	797 496

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	Not 9	279 851 459	283 320 567
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	8 513 052	584 305
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	6 040 000	4 525 501
Summa materiella anläggningstillgångar		294 404 511	288 430 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 500	20 500
Summa anläggningstillgångar		294 425 011	288 450 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-23 318	188
Övriga fordringar		1 513 460	615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 177	226 359
Summa kortfristiga fordringar		1 700 319	227 162
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 222 087	10 961 728
Summa kassa och bank		6 222 087	10 961 728
Summa omsättningstillgångar		7 922 406	11 188 889
Summa tillgångar		302 347 417	299 639 762

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	225 507 000	225 507 000
Reservfond	170 000	170 000
Fond för yttre underhåll	5 225 333	5 186 901
Summa bundet eget kapital	230 902 333	230 863 901
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-504 510	-1 263 575
Årets resultat	-2 163 162	797 496
Summa fritt eget kapital	-2 667 672	-466 078
Summa eget kapital	228 234 661	230 397 823
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 841 122
Summa långfristiga skulder		46 841 122
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 143 356
Leverantörsskulder		966 524
Skatteskulder		287 816
Övriga skulder	Not 16	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	872 438
Summa kortfristiga skulder		27 271 634
Summa eget kapital och skulder	302 347 417	299 639 762

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 163 162	797 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 647 515	1 481 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 484 352	2 279 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 473 157	-14 505
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	866 484	-92 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 679	2 171 937
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-9 621 652	-4 525 501
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 621 652	-4 525 501
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 004 332	6 754 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 004 332	6 754 332
Årets kassaflöde	-4 739 641	4 400 768
Likvidamedel vid årets början	10 961 727	6 560 959
Likvidamedel vid årets slut	6 222 087	10 961 727
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Upplysningar första gången K3 tillämpas

Detta är första gången bolaget tillämpar K3-regelverket. Bytet har inte inneburit några förändringar i redovisningsprinciper och ej påverkat jämförelsetalen vilket innebär att bristande jämförelse mellan åren kan förekomma.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader - komponenter		
Stomme och grund	Linjär	175
Vatten och avlopp	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Inre underhåll	Linjär	100
Specialanpassningar	Linjär	100
Hissar	Linjär	40

Inventarier

Cykelparkering	Linjär	10
----------------	--------	----

Markanläggningar

Elstolpar trädgård	Linjär	20
Anläggning trädgård	Linjär	10

Installationer

Bergvärme	Linjär	40
Passagesystem	Linjär	10
Cykelparkering	Linjär	10
Tvättutrustning	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 756 064	5 756 064
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	206 274	412 548
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 853	0
Elavgifter	0	232
Summa nettoomsättning	5 943 485	6 168 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Övriga avgifter	2 500	100
Övriga ersättningar	22 029	24 327
Fakturerade kostnader	180	1 940
Övriga rörelseintäkter	11 880	39 212
Summa övriga rörelseintäkter	36 589	65 579

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Underhåll	-658 592	0
Reparationer	-669 147	-388 536
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 138	-142 678
Försäkringspremier	-115 835	-97 849
Kabel- och digital-TV	-86 704	-85 497
Återbäring från Riksbyggen	4 600	0
Serviceavtal	-14 850	-14 850
Obligatoriska besiktningar	-163 688	-113 965
Snö- och halkbekämpning	-34 721	-10 181
Vatten	-138 858	-131 133
Fastighetsel	-420 213	-175 658
Uppvärmning	-207 241	-801 182
Sophantering och återvinning	-355 807	-346 001
Förvaltningsarvode drift	-124 441	-127 494
Summa driftskostnader	-3 130 636	-2 435 025

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-231 541	-263 178
IT-kostnader	-102 297	-100 863
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-33 500
Övriga förvaltningskostnader	-146 981	-92 515
Kreditupplysningar	-225	-2 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 107	-28 817
Telefon och porto	-24 904	-23 985
Medlems- och föreningsavgifter	-15 580	-10 250
Konsultarvoden	-32 919	-256 875
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-56 440
Summa övriga externa kostnader	-610 603	-870 623

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Styrelsearvoden	-66 800	-64 600
Sammanträdesarvoden	-19 396	-19 467
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 960	-11 750
Sociala kostnader	-24 647	-28 772
Summa personalkostnader	-124 803	-124 589

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 465 197	-1 400 664
Avskrivning Markanläggningar	-3 912	-3 912
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 243	-10 243
Avskrivning Installationer	-168 163	-66 824
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 647 515	-1 481 643

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 968	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 968	0

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	230 992 875	230 992 875
Mark	62 000 000	62 000 000
Markanläggning	282 988	282 988
	293 275 863	293 275 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 275 863	293 275 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 734 898	-8 334 234
Markanläggningar	-220 398	-216 486
	-9 955 296	-8 550 720
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 465 197	-1 400 664
Årets avskrivning markanläggningar	-3 912	-3 912
	-3 469 109	-1 404 576
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 251 307	-9 955 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	279 851 459	283 320 597
Varav		
Byggnader	217 792 780	221 257 997
Mark	62 000 000	62 000 000
Markanläggningar	58 668	62 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	2 550 000	2 550 000
	310 550 000	310 550 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 550 000</i>	<i>153 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>157 000 000</i>	<i>157 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Anskaffningsvärden vid årets början		
Inventarier och verktyg	102 425	102 425
Installationer	733 983	733 983
	836 408	836 408
Årets anskaffningar		
Installationer	8 107 153	
	8 107 153	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 943 561	836 408
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 971	-30 728
Installationer	-211 133	-144 309
	-252 104	-175 037
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 242	-10 242
Installationer	-168 163	-66 824
	-178 406	-77 066
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 213	-40 970
Installationer	-379 297	-211 133
	-430 509	-252 103
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-430 509	-252 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 513 052	584 305
Varav		
Inventarier och verktyg	51 212	61 455
Installationer	8 461	522 850

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	4 525 501	0
Årets anskaffningar	9 621 652	4 525 501
Aktiverade projekt	-8 107 153	0
	6 040 000	4 525 501
Vid årets slut	6 040 000	4 525 501

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 500	20 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 500	20 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	59 840	85 915
Förutbetalda driftkostnader	54 976	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 245	43 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 916	21 892
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 600	23 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 600	51 072
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 177	226 359

Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	3 565 691	5 051 240
Transaktionskonto	2 656 396	5 910 487
Summa kassa och bank	6 222 087	10 961 728

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	71 984 478	67 980 146
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-24 547 668	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 668	-995 668
Långfristig skuld vid årets slut	46 841 122	66 984 478

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-05-04	18 313 923,00	-18 117 923,00	196 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-03-01	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-01-30	19 947 688,00	0,00	400 000,00	19 547 688,00
STADSHYPOTEK	0,36%	2022-03-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2023-03-30	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2023-04-30	0,00	18 117 923,00	0,00	18 117 923,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2023-12-01	13 218 535,00	0,00	149 668,00	13 068 867,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	7 500 000,00	0,00	250 000,00	7 250 000,00
Summa			67 980 146,00	5 000 000,00	995 668,00	71 984 478,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 16 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Övriga skulder	1 500	1 500
Skuld för moms	0	17 174
Summa övriga skulder	1 500	18 674

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 363	23 217
Upplupna räntekostnader	64 156	79 006
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	155 316	0
Upplupna elkostnader	18 071	13 097
Upplupna vattenavgifter	23 931	22 327
Upplupna värmekostnader	0	35 991
Upplupna kostnader för renhållning	6 075	6 691
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 131	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 000
Upplupna styrelsearvoden	77 539	73 891
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550	791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 306	515 788
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	872 438	804 799

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckningar	72 234 000	68 700 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

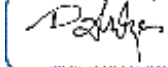
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2021-11-05

Ort och datum

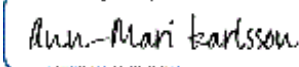
DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Jan-Olof Dahlgren

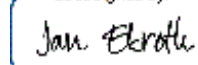
DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Ann-Mari Karlsson

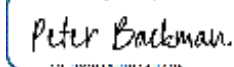
DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Jan Ekroth

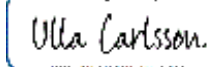
DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Peter Backman

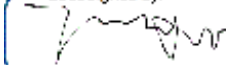
DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Ulla Carlsson

DocuSigned by:



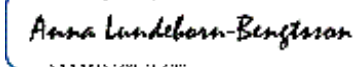
83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Johan Barpetrus, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-05

KPMG AB

DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:



83608672-527D-431C-A935-6594E5D4FC4E...

Gustav Pokorný

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 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.

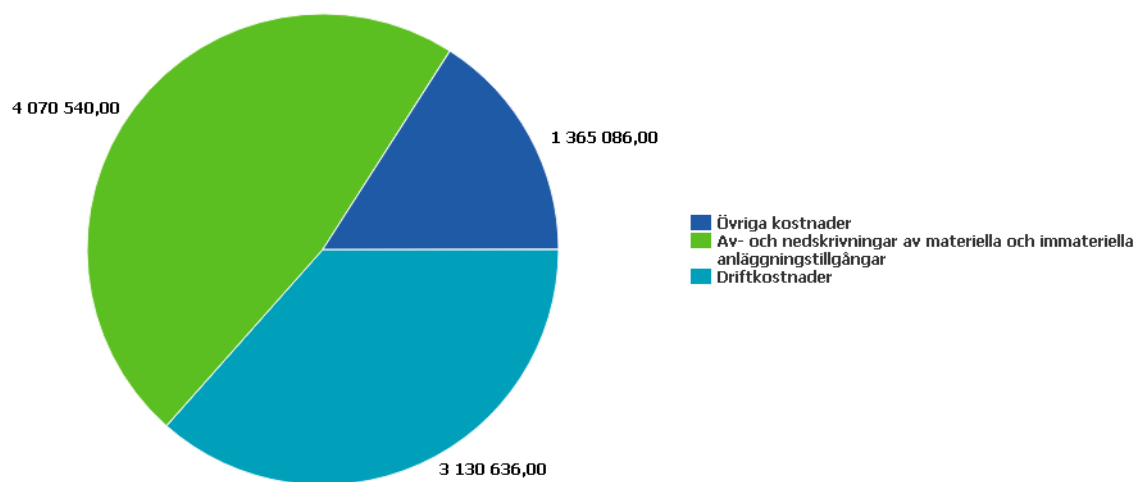
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 130 636	2 435 025
Övriga externa kostnader	610 603	870 623
Personalkostnader	124 803	124 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 070 540	1 481 643
Finansiella poster	629 680	525 047
Summa kostnader	8 566 262	5 436 927



RB BRF Slusstornet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Slusstornet 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Slusstornet, org. nr 716419-6128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Slusstornet för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 RB BRF Slusstornet för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

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 försumelse 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 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-11-05

KPMG AB

DocuSigned by:

 Anna Lundeborn-Bengtsson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 Gustav Pokorny
 Förtroendevald revisor