
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Sthlmshus 7
Org nr: 702002-1759



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 7 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 nuvarande stadgar registrerades 2019-07-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 469 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Teleprintern 1, Fröken Väder 1, Linjeväljaren 6, Samtalsräknaren 18 och Radiomottagaren 7 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns åtta byggnader med 106 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Borrvägen 18-20, Hökmossevägen 5-16 och Tångvägen 17-26 i Hägersten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåtan med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2023-09-30.

Lägenhetsfördelning

1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	Summa
58	6	42	106

Dessutom tillkommer:

Lokaler	MC-platser
13	2

Total tomtarea 7 677 m²

Total bostadsarea 5 027 m²

Total lokalarea 358 m²

Årets taxeringsvärde 100 962 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 619 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning gemensamma utrymmen	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Elnät	Fortum Markets AB
Elhandel	Varberg Energi
Uppvärmning	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Kabel-TV	ComHem AB
Internet	Telenor
Sophämtning	Stockholm vatten och Ragn-Sells AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 232 tkr och planerat underhåll för 4 254 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 10 maj 2019 och visande på ett underhållsbehov på ca 1 347 tkr årligen för de närmaste tio åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Tvättutrustning	2014	Tre st tvättmaskiner
Värmepump	2014	
Tvättutrustning	2017	En tvättmaskin
Vatten och avlopp	2017	
Relining av liggande avloppstammar	2018/2019	Relining av liggande avloppstammar <i>pk</i>

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Uteplatser	119 000 kr
Underhålls administration	13 900 kr
Relining	4 120 634 kr

Planerat underhåll	År
Lagning av fasad	2019 och framåt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henric Olofsson	Ordförande	2020
Conny Norberg	Vice Ordförande	2020
Adele Kosman	Sekreterare	2020
Jan Fougner	Kassör	2020
Linnea Benktson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Lindahl	Suppleant	2020
Jeanette Lagerberg	Suppleant	2020
Elie Saffo	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Andersson	Intern revisor	2020
Stockholm Kpmg Ab Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Efter att ha antagit budgeten för de kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse, 2 gåvor och 1 arv av bostadsrätter skett (föregående år 12 st överlåtelse.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *pm*

Flerårsöversikt

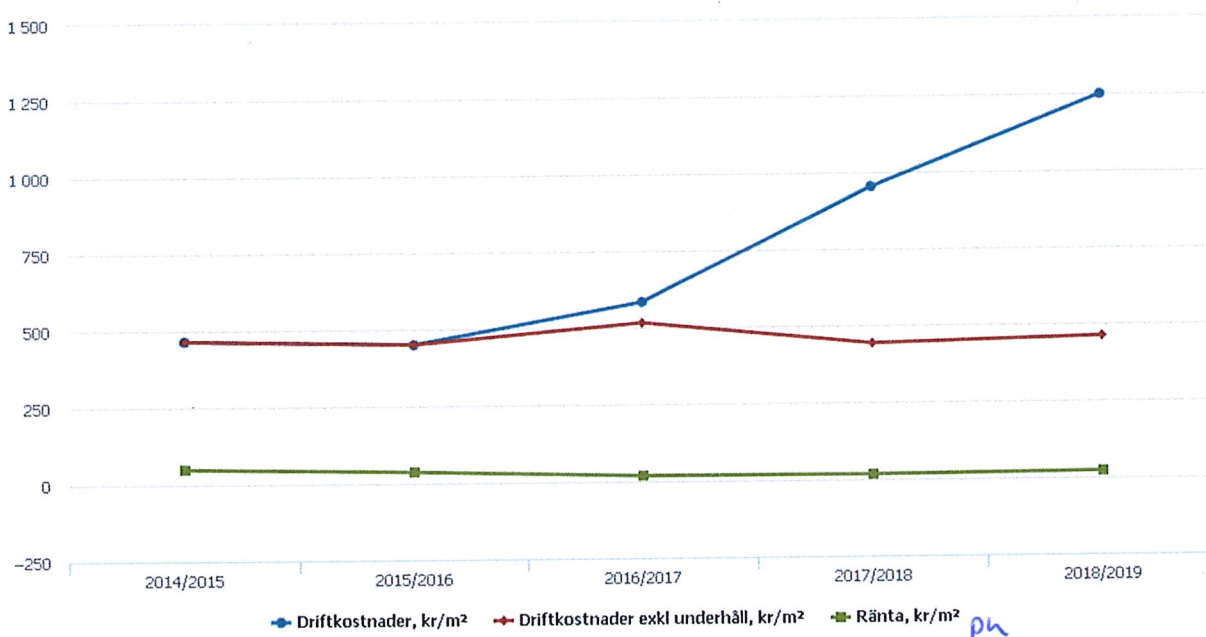
Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 326	4 287	4 217	4 216	4 169
Resultat efter finansiella poster	-3 869	-2 057	-115	515	478
Soliditet %	-8	24	33	34	32
Likviditet %*	171	367	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	1 251	954	584	451	465
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	461	443	516	451	465
Ränta, kr/m ²	22	17	19	37	49

*Nyckeltalet för likviditeten har tidigare år inte funnits med i föreningens årsredovisning.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 054	0	0	3 408 695	1 529 595	-2 056 572
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 056 572	2 056 572
Reservering underhållsfond				1 000 002	-1 000 002	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 153 909	4 153 909	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-3 869 852
Vid årets slut	105 054	0	0	254 788	2 626 929	-3 869 852

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-526 978
Årets resultat	-3 869 852
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 002
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 153 909
Summa	-1 242 923

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 242 923

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 326 064	4 286 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 533	260 634
Summa rörelseintäkter		4 588 597	4 547 156
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 738 700	-5 136 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 129 406	-915 833
Personalkostnader	Not 6	-77 276	-74 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-400 388	-400 388
Summa rörelsekostnader		-8 345 771	-6 527 284
Rörelseresultat		-3 757 173	-1 980 128
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	288	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 065	12 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 032	-89 105
Summa finansiella poster		-112 679	-76 444
Resultat efter finansiella poster		-3 869 852	-2 056 572
Årets resultat		-3 869 852	-2 056 572 <i>ph</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 362 642	8 664 630
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	671 995	746 663
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	238	23 971
Summa materiella anläggningstillgångar		9 034 875	8 688 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		9 037 875	9 438 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5	1 991
Övriga fordringar	Not 14	126 778	133 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	176 607	206 689
Summa kortfristiga fordringar		303 390	342 328
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 301 346	2 780 620
Summa kassa och bank		1 301 346	2 780 620
Summa omsättningstillgångar		1 604 737	3 122 948
Summa tillgångar		10 642 612	12 561 211 <i>pl</i>

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	105 054	105 054	
Fond för yttre underhåll	254 788	3 408 695	
Summa bundet eget kapital	359 842	3 513 749	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 626 929	1 529 595	
Årets resultat	-3 869 852	-2 056 572	
Summa fritt eget kapital	-1 242 923	-526 978	
Summa eget kapital	-883 080	2 986 772	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 572 035	8 724 461
Summa långfristiga skulder		10 572 035	8 724 461
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	152 351	152 276
Leverantörsskulder		134 767	186 161
Övriga skulder	Not 18	21 923	25 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	644 616	485 929
Summa kortfristiga skulder		953 657	849 978
Summa eget kapital och skulder		10 642 612	12 561 211 <i>ph</i>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Start år	Antal år
Byggnader	Linjär	2011*	250 000/år (32 år)
Bergvärme, borrhål	Linjär	2009	60
Bergvärme, pumpar	Linjär	2000	20
Bredbandsinstallation	Linjär	2005	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*För nuvarande avskrivningsplan *pn*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 132 104	4 098 404
Hyror, lokaler	196 183	192 880
Mc-platser	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 052	-22 716
Bränsleavgifter, bostäder	13 029	13 154
Summa nettoomsättning	4 326 064	4 286 522

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
It-avgifter	209 880	209 350
Övriga ersättningar	45 212	34 593
Fakturerade kostnader	1 620	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	5 826	15 611
Summa övriga rörelseintäkter	262 533	260 634

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-4 253 534	-2 751 839
Reparationer	-232 439	-287 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 582	-157 912
Tomträttsavgäld	-369 400	-369 400
Arrendeavgifter	-22 260	-21 713
Försäkringspremier	-30 226	-28 103
Kabel- och digital-TV	-16 998	-16 659
Återbäring från Riksbyggen	10 200	9 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 913	-7 469
Obligatoriska besiktningar	-2 360	-9 883
Snö- och halkbekämpning	-94 407	-91 251
Förbrukningsinventarier	-52 041	-13 033
Vatten	-216 416	-208 573
Fastighetsel	-601 062	-508 909
Uppvärmning	-386 750	-509 843
Sophantering och återvinning	-144 444	-157 001
Förvaltningsarvode drift*	-148 068	-6 500
Summa driftkostnader	-6 738 700	-5 136 083

* Årets kostnad avser trädfällning, trädbeskärning och slyröjning. *ph*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode, Riksbyggen	-736 020	-611 750
Resekostnader	-15	0
IT-kostnader	-214 457	-196 654
Styrelsearvode, Ledamot Riksbyggen	-12 403	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-34 550
Övriga förvaltningskostnader	-26 854	-6 233
Kreditupplysningar	-2 025	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 288	-23 936
Telefon	-5 128	-4 668
Medlems- och föreningsavgifter	-5 300	-5 300
Bankkostnader	-2 250	-2 325
Övriga externa kostnader,	-59 417	-28 617
Summa övriga externa kostnader	-1 129 406	-915 833

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-45 200	-45 200
Sammanträdesarvoden	-12 600	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	0
Övriga kostnadsersättningar	-36	-3 200
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-15 941	-18 380
Summa personalkostnader	-77 276	-74 980

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-250 000	-250 000
Avskrivning Markinventarier	-51 988	-51 988
Avskrivning Maskiner och inventarier	-74 667	-74 667
Avskrivning Installationer	-23 733	-23 733
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-400 388	-400 388

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	288	288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	288	288 <i>pu</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	4 802	12 259
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	263	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 065	12 373

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 112 064	13 112 064
Bergvärme- borrhål	3 119 271	3 119 271
	16 231 335	16 231 335
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 231 335	16 231 335

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 296 824	-6 546 824
Bergvärme- borrhål	-519 880	-467 892
	- 6 816 704	- 7 014 716
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 000	-250 000
Årets avskrivning bergvärme-borrhål	-51 988	-51 988
	- 301 988	- 301 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 118 692	- 7 316 704

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	8 362 642	8 664 630
Byggnader	5 815 239	6 065 239
Bergvärme-borrhål	2 547 403	2 599 391

Taxeringsvärden

Bostäder	99 000 000	62 000 000
Lokaler	1 962 000	1 619 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	48 104 000	37 019 000
varav mark	52 858 000	26 600 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Bergvärme, pumpar	1 493 333	1 493 333
Bredbandinstallation	356 250	356 250
	1 849 583	1 849 583
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 849 583	1 849 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme, pumpar	-746 670	-672 003
Bredbandinstallation	-332 279	-308 546
	- 1 078 949	- 980 549
Årets avskrivningar		
Bergvärme, pumpar	-74 667	-74 667
Bredbandinstallation	-23 733	-23 733
	- 98 400	- 98 400
Akkumulerade avskrivningar		
Bergvärme, pumpar	-821 337	-746 670
Bredbandinstallation	-356 012	-332 279
	- 1 177 349	- 1 078 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	672 234	770 634
Varav		
Bergvärme, pumpsr	671 996	746 663
Bredbandinstallation	238	23 971

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
6 Garantikapitalbevis á i Intresseföreningen	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 000	3 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5	135
Kundfordringar	0	1 856
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5	1 991 <i>pn</i>

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	37 995	45 665
Skattekonto	88 783	87 983
Summa övriga fordringar	126 778	133 648

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 916	7 178
Förutbetalda försäkringspremier	19 035	16 630
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 650	98 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 428	1 395
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 470	52 470
Förutbetald tomträttsavgäld	40 108	30 783
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 607	206 689

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB	320 721	1 611 658
Bankmedel, Swedbank	122 243	1 08 043
Transaktionskonto, Swedbank	858 382	1 060 919
Summa kassa och bank	1 301 346	2 780 620

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	10 724 386	8 876 737
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 351	-152 276
Långfristig skuld vid årets slut	10 572 035	8 724 461

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,38%	2019-03-30	0	2 000 000	0	2 000 000
SBAB	1,17%	2019-06-28	522 777	0	20 000	502 777
SBAB	1,22%	2020-03-09	917 176	0	21 034	896 142
SBAB	1,21%	2020-04-20	2 564 202	0	57 995	2 506 207
SBAB	1,22%	2020-06-08	3 038 230	0	11 254	3 026 976
SBAB	1,17%	2020-06-17	917 176	0	21 034	896 142
SBAB	1,22%	2020-09-18	917 176	0	21 034	896 142
Summa			8 876 737	2 000 000	152 351	10 724 386

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 152 351 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 609 404 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 962 631 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *pu*

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 258	25 612
Skuld sociala avgifter och skatter	-2 935	0
Avräkning hyror och avgifter	600	0
Summa övriga skulder	21 923	25 612

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	4 600	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 375	0
Upplupna elkostnader	32 925	28 516
Upplupna vattenavgifter	24 464	19 101
Upplupna värmekostnader	19 148	30 081
Upplupna kostnader för renhållning	7 220	21 500
Upplupna revisionsarvoden	35 500	36 600
Upplupna styrelsearvoden	4 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	99 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 158	350 131
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644 616	485 929

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	11 864 250	11 864 250

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga större väsentliga händelser skett ^{pl}

Styrelsens underskrifter

Stodbydne 2020-01-20
Ort och datum

Henric Olofsson

Conny Norberg

Jeanette Lagerberg (ersätter Adele Kosman)

Jan Fougner

Linnea Benktson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-28

KPMG AB

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Mikael Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Stockholmshus 7, org. nr 702002-1759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stockholmshus 7 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred 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 revisorsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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 bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 enligt 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 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 Stockholmshus 7 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 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. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 28 januari 2020

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Mikael Andersson
Lekmannarevisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 Sthlmshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 7 i samarbete med
Riksbyggen*

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

