

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Sthlmshus 27
Org nr: 716416-4308





Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 27 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 149% till 9%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 149% till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skjutmättet 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Cirkelvägen 2-10 i Enskede.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet har en årlig avgäld på 101 100 kr.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12
Totalt	31

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	10
Antal garage	3
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 482 m ²
Total bostadsarea	1 810 m ²
Total lokalarea	165 m ²

Årets taxeringsvärde	28 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 422 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. På grund av Covid -19 pandemin har Riksbyggens styrelse beslutat att ingen utdelning utgår i år.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem
Städning	Frisk Vardag
Ownit	Bredband

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 200 tkr och planerat underhåll för 9 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 499 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Tak	2016
Markytor	2018
Installation bergvärme och FTX	2018
Installation Aptus	2018
Filter ventilation	2019

Årets utförda underhåll	Belopp
Målningsarbete	8 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Susann Thörnqvist	Ordförande	Stämman
Danjell Elgebrandt	Sekreterare	Stämman
Johan Sundberg	Ledamot	Stämman
Johanna Sundberg	Ledamot	Stämman
Henrik Forssell	Ledamot	Stämman
Anita Torbjörnsgård	Ledamot	Stämman
Carl Eliasson Hagerström <i>t.o.m. december 2020</i>	Ledamot	Riksbyggen
Liza Malmqvist <i>fr.o.m januari 2021</i>	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Christer Langborn	Suppleant	Stämman
Emma Karlsson	Suppleant	Stämman
Sören Holst	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd revisor	Stämman
Richard Jansson	Förtroendevald	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Xuan Bengtsson	Stämman
Vincent Bell	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

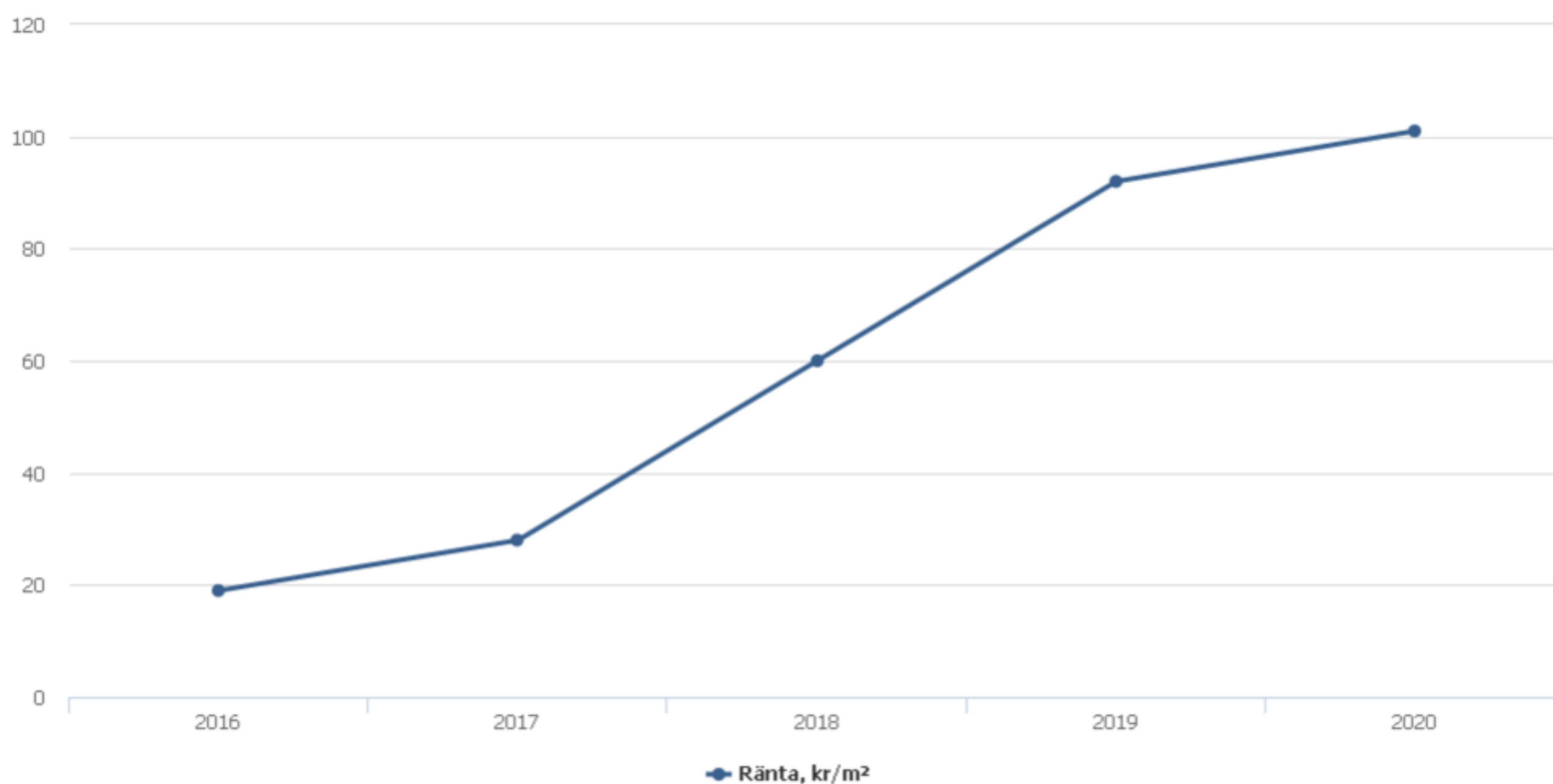
Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-07-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 548	1 382	1 353	1 382	1 470
Resultat efter finansiella poster	-687	-4 520	-1 928	-1 371	40
Resultat exklusive avskrivningar	16	-3 893	-1 336	-1 186	225
Soliditet %	2	5	7	18	58
Likviditet %	9*	149	261	586	545
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	812	775	774	774	774
Ränta, kr/m ²	100	92	60	28	19
Underhållsfond, kr/m ²	459	210	0	194	594
Lån, kr/m ²	9 697	9 587	6 076	6 105	1 423

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



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

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 775 000	4 688 000	403 816	-2 278 078	-4 520 513
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 520 513	4 520 513
Reservering underhållsfond			499 000	-499 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 875	8 875	
Årets resultat					-686 763
Vid årets slut	2 775 000	4 688 000	893 941	-7 288 716	-686 763

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 798 591
Årets resultat	-686 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-499 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 875
Summa	-7 975 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 975 480**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 547 828	1 382 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 589	10 072
Summa rörelseintäkter		1 554 417	1 392 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 000 860	-4 650 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 351	-386 301
Personalkostnader	Not 6	-62 581	-72 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 237	-627 501
Summa rörelsekostnader		-2 046 029	-5 736 167
Rörelseresultat		-491 612	-4 343 645
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-195 163	-177 842
Summa finansiella poster		-195 152	-176 868
Resultat efter finansiella poster		-686 763	-4 520 513
Årets resultat		-686 763	-4 520 513

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 980 367	12 902 127
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 601 734	6 024 062
Summa materiella anläggningstillgångar		18 582 101	18 926 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 582 601	18 926 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	-200
Övriga fordringar	Not 15	31 399	17 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	32 878	42 733
Summa kortfristiga fordringar		64 277	59 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 168 018	839 226
Summa kassa och bank		1 168 018	839 226
Summa omsättningstillgångar		1 232 295	899 136
Summa tillgångar		19 814 896	19 825 825

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 463 000	7 463 000
Fond för yttre underhåll		893 941	403 816
Summa bundet eget kapital		8 356 941	7 866 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 288 716	-2 278 078
Årets resultat		-686 763	-4 520 513
Summa fritt eget kapital		-7 975 480	-6 798 591
Summa eget kapital		381 461	1 068 224
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 086 651	18 152 310
Summa långfristiga skulder		5 086 651	18 152 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amortering samt omförhandling av lån)	Not 18	14 065 291	283 959
Leverantörsskulder	Not 19	20 011	20 846
Skatteskulder	Not 20	6 112	7 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	255 370	293 413
Summa kortfristiga skulder		14 346 784	605 291
Summa eget kapital och skulder		19 814 896	19 825 825

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	76
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	30
Bredbandsinstallation	Linjär	15
Bergvärme	Linjär	50
Passersystem Aptus	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 469 052	1 303 954
Hyrer, lokaler	35 976	76 086
Hyrer, garage	25 200	25 200
Hyrer, p-platser	24 200	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-46 590
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-200
Summa nettoomsättning	1 547 828	1 382 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	0	40
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 629	7 675
Fakturerade kostnader	0	1 080
Påminnelseavgifter	960	1 277
Summa övriga rörelseintäkter	6 589	10 072

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-8 875	-13 184
Reparationer	-199 735	-3 694 784
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 399	-54 153
Tomträttsavgäld	-101 100	-101 100
Försäkringspremier	-22 811	-15 946
Kabel- och digital-TV	-8 826	-11 741
Återbäring från Riksbyggen	0	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 375	-1 329
Serviceavtal	-37 605	-37 005
Obligatoriska besiktningar	0	-21 025
Förbrukningsmaterial-/inventarier	-23 563	-458
Fordons- och maskinkostnader	-1 379	0
Vatten	-53 122	-50 441
Fastighetsel	-246 643	-285 908
Sophantering och återvinning	-31 056	-14 379
Förvaltningsarvode drift	-181 371	-349 894
Summa driftskostnader	-1 000 860	-4 650 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 569	-83 329
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	375
Övriga försäljningskostnader	-75	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 652	-27 637
Kreditupplysningar	-906	-3 620
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 312	-148 700
Telefon och porto	-1 381	-2 018
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-1 450	-1 450
Konsultarvoden	-154 360	-73 266
Bankkostnader	-1 645	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-44 655
Summa övriga externa kostnader	-279 351	-386 301

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-49 900	-49 900
Sammanträdesarvoden	1 590	-9 805
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 530	2 100
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-12 241	-14 714
Summa personalkostnader	-62 581	-72 319

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 080	-103 344
Avskrivning Markanläggningar	-19 792	-19 792
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 661	-7 661
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 375	-74 375
Avskrivning Installationer	-422 329	-422 329
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-703 237	-627 501

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	48
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	48

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	796
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	131
Övriga ränteintäkter	11	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	927

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-194 968	-176 562
Övriga räntekostnader	-195	-1 280
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 163	-177 842

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 311 542	5 218 703
Byggnadsinventarier, portar	64 375	64 375
Standardförbättringar, fasad	2 975 003	2 975 003
Fjärrvärme	304 152	304 152
Markanläggning	593 750	593 750
Installation, bredband	114 920	114 900
	17 363 742	9 270 903
Årets anskaffningar		
Byggnader	359 148	8 092 839
	359 148	8 092 839
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 722 890	17 363 742
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 069 623	-1 966 279
Byggnadsinventarier, portar	-64 375	-64 375
Standardförbättringar, fasad	-1 561 878	-1 487 502
Fjärrvärme	-304 152	-304 152
Markanläggningar	-415 622	-395 830
Installation, bredband	-45 966	-38 305
	-4 461 615	-4 256 443
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 080	-103 344
Årets avskrivning standardförbättringar	-74 375	-74 375
Årets avskrivning markanläggningar	-19 792	-19 792
Installation, bredband	-7 661	-7 661
	-280 908	-205 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 742 523	-4 461 615
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 980 367	12 902 127
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	25 000 000
Lokaler	610 000	1 422 000
Totalt taxeringsvärde	28 210 000	26 422 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 810 000</i>	<i>14 683 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>11 739 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Bergvärme	6 403 295	6 403 295
Aptus	465 424	465 424
	6 868 719	6 868 719
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 868 719	6 868 719
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme	-751 572	-375 786
Aptus	-93 084	-46 542
	-844 656	-422 328
Årets avskrivningar		
Bergvärme	-375 786	-375 786
Aptus	-46 542	-46 542
	-422 328	-422 328
Ackumulerade avskrivningar		
Bergvärme	-1 127 359	-751 573
Aptus	-139 627	-93 084
	-1 266 986	-844 657
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 601 733	6 024 062
Varav		
Bergvärme	5 275 936	5 651 722
Aptus	325 797	372 340

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
Summa andra långfristiga fordringar	500	500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-200

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 377	17 377
Andra kortfristiga fordringar	14 022	0
Summa övriga fordringar	31 399	17 377

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 603	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 458
Förutbetald tomträttsavgäld	25 275	25 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 878	42 733

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	350
Bankmedel	3 806	3 795
Transaktionskonto	1 164 212	835 081
Summa kassa och bank	1 168 018	839 226

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 151 942	18 436 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-286 669	-283 959
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 778 622	n/a
Långfristig skuld vid årets slut	5 086 651	18 152 310

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,01%	2019-09-18	878 590,00	-874 549,00	4 041,00	0,00
SBAB	0,96%	2021-03-04	1 056 346,00	0,00	6 255,00	1 050 091,00
SBAB	1,02%	2021-05-06	6 895 000,00	0,00	140 000,00	6 755 000,00
SBAB	1,01%	2021-06-08	695 800,00	0,00	19 600,00	676 200,00
SBAB	0,90%	2021-10-04	4 680 000,00	0,00	96 000,00	4 584 000,00
SBAB	0,88%	2021-11-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SBAB	0,87%	2022-08-15	0,00	874 549,00	1 402,00	873 147,00
SBAB	0,88%	2022-08-15	4 230 533,00	0,00	17 029,00	4 213 504,00
Summa			18 436 269,00	1 000 000,00	284 327,00	19 151 942,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	20 011	20 846
Summa leverantörsskulder	20 011	20 846

Not 20 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 793	7 073
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	50 399	0
Debiterad preliminärskatt	-47 080	0
Summa skatteskulder	6 112	7 073

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 159	0
Upplupna räntekostnader	4 245	5 335
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 375
Upplupna elkostnader	50 420	54 540
Upplupna vattenavgifter	8 840	8 428
Upplupna kostnader för renhållning	5 469	2 609
Upplupna styrelsearvoden	51 430	72 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 624
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 806	118 959
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 370	293 413

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 224 000	18 649 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

2021-05-28

Ort och datum

DocuSigned by:

Gill Susann Elisabet Thörnqvist

8C763937B30A40D...

Susann Thörnqvist

DocuSigned by:

Danjell Elgebrandt

A88223E5203E408...

Danjell Elgebrandt

DocuSigned by:

Johan Sundberg

53847F3040FE425...

Johan Sundberg

DocuSigned by:

Henrik Forssell

CAAC84CA3757479...

Henrik Forssell

DocuSigned by:

Johanna Sundberg

428031DD5842401...

Johanna Sundberg

DocuSigned by:

Anita Torbjörnsgård

348163F40C1F46D...

Anita Torbjörnsgård

DocuSigned by:

Liza Malmqvist

5F4FA379CC8E409...

Liza Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 2021-06-01

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

Richard Jansson

267B0B18BFD947A...

Richard Jansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Grund för uttalanden

Styrelsens ansvar

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 27 för år 2020 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2021-06-01

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:

Richard Jansson

267B0B18BFD947A...

Richard Jansson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 planerliga 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.

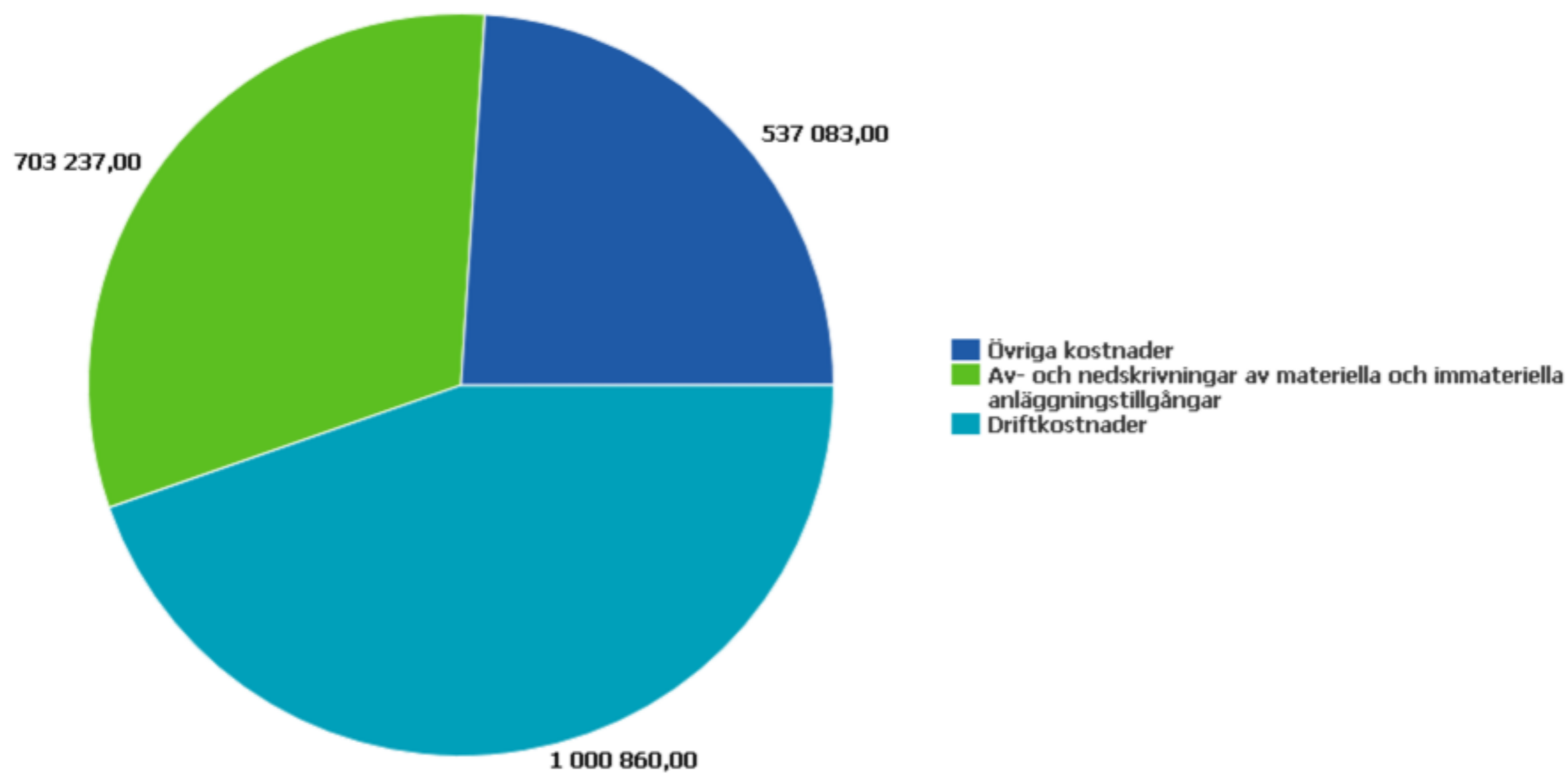
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

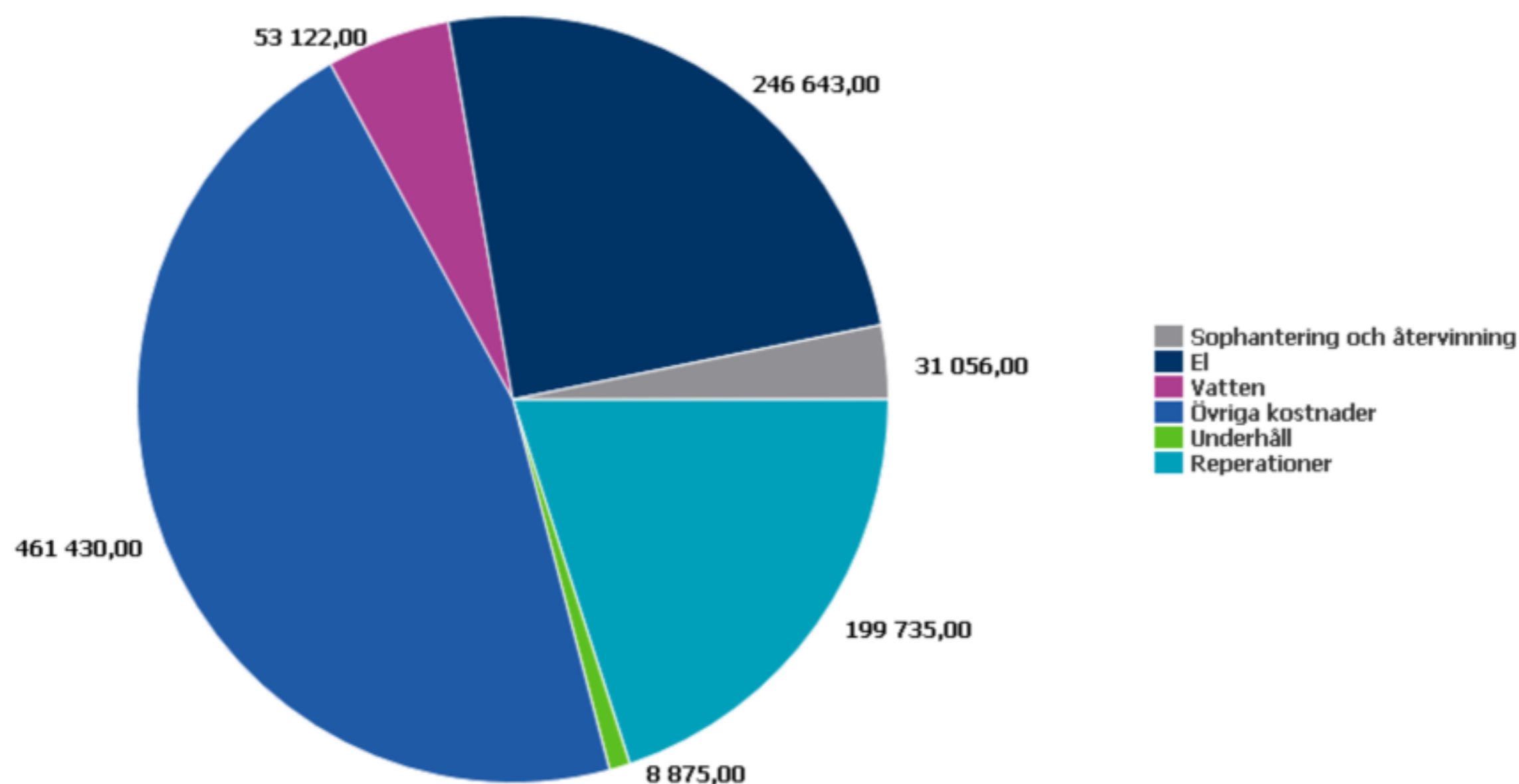
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 000 860	4 650 046
Övriga externa kostnader	279 351	386 301
Personalkostnader	62 581	72 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	703 237	627 501
Finansiella poster	195 152	176 868
Summa kostnader	2 241 180	5 913 035



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 526	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	9 876	29 629
Trädgårdsskötsel extra debiterat	63 013	182 879
Rabatt/återbäring från RB	0	-1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	34 375	1 329
Serviceavtal	37 605	37 005
Inre skötsel/städ grund	89 308	95 383
Inre skötsel/städ extra	9 648	42 003
Obligatoriska besiktningskostnader	0	21 025
Rep bostäder utg för köpta tj	3 708	52 363
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 728	28 098
Rep installationer utg för köpta tj	0	9 990
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	55 353	2 500
Rep install utg för köpta tj Värme	5 301	10 656
Rep install utg för köpta tj El	12 558	66 443
Rep install utg för köpta tj Låssystem	41 015	9 050
Rep huskropp utg för köpta tj	54 125	3 436 840
Rep markytor utg för köpta tj	2 496	0
Övriga Reparationer	23 451	66 916
Vattenskador	0	9 116
Vandalisering	0	2 813
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	8 875	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	13 184
Fastighetsel	246 643	285 908
Vatten	53 122	50 441
Sophämtning	19 975	14 379
Extra sophämtning	11 081	0
Fastighetsförsäkring	22 811	15 946
Tomträttsavgälder	101 100	101 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8 826	11 741
Fastighetsskatt	50 399	54 153
Förbrukningsinventarier	13 891	0
Förbrukningsmaterial	9 672	458
Övriga kostnader för transportmedel	1 379	0
Summa driftkostnader	1 000 860	4 650 046



RB BRF Sthlmshus 27

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 27 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

