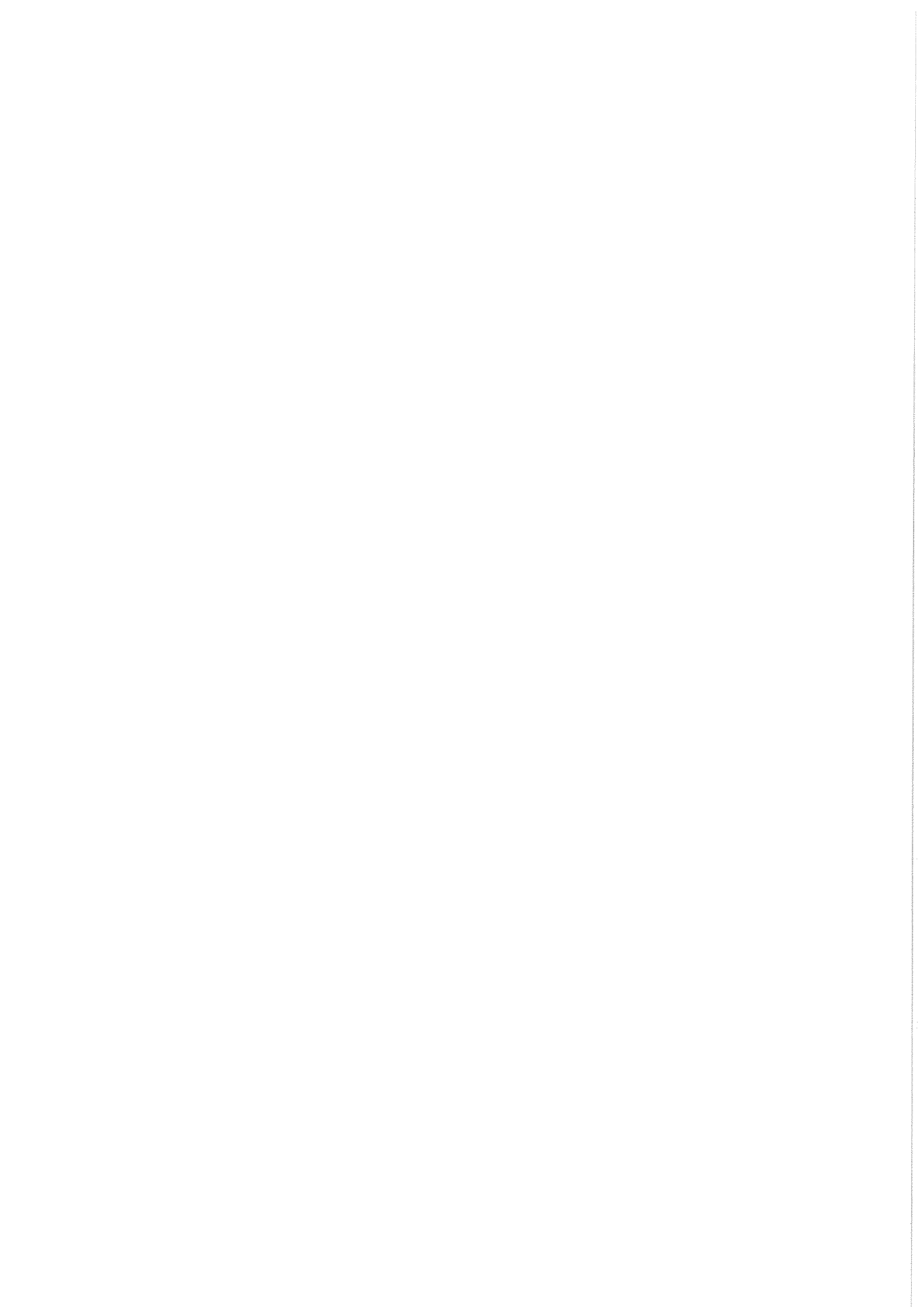

Årsredovisning

RB BRF Södertäljehus
nr 4
Org nr: 715600-1187

2018-09-01 – 2019-08-31





Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 4 får 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 har sitt säte i Södertälje Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-09-26. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 495% till 453%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 022 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosen 1, i Södertälje kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 123 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kolonigatan 1-5, Trädgårdsgatan 7-15 samt Syrénegatan 1-3.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k	Summa
19	70	26	8	0	0	123

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	10	57

Total tomtarea 10 851 m²

Total bostadsarea 7 203 m²

Total lokalarea 476 m²

B

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 förvaltning	Riksbyggen
Hissar	PW Hiss & El AB
Kabel-TV	ComHem
Trädgårdsskötsel	Dellsjö AB
Lokalvård	Pancevskis Städservice HB
Sophantering	Telge Återvinning AB
El & Fjärrvärme	Telge Energi 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 201 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2017 och visar på ett underhållsbehov på 9 240 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 924 tkr (128 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2009	
Fönsterbyte	2015/2016	
Fasadputsning	2015/2016	
Balkongrenovering	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	38 394 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Värmesystem	2019-2020	
Målning trapphus	2022	
Tvättstugeutrustning	2022	
Takarbeten	2025	

19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Åndevik	Ordförande	2020
Maria Peters	Sekreterare	2020
Johan Andersson	Vice ordförande	2019
Malin Kuusinen	Ledamot	2020
Deniz Ishak	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seppo Dahlström	Suppleant 2020
Kjell Rindberg	Suppleant 2019
Peter Güntner	Suppleant 2020
Yvonne Sedin Blank	Suppleant Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå, Per Engzell	Auktoriserad revisor 2019
Tor Broman	Förtroendevald revisor 2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Abhishek Neupane	2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Gisela Sjögren	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

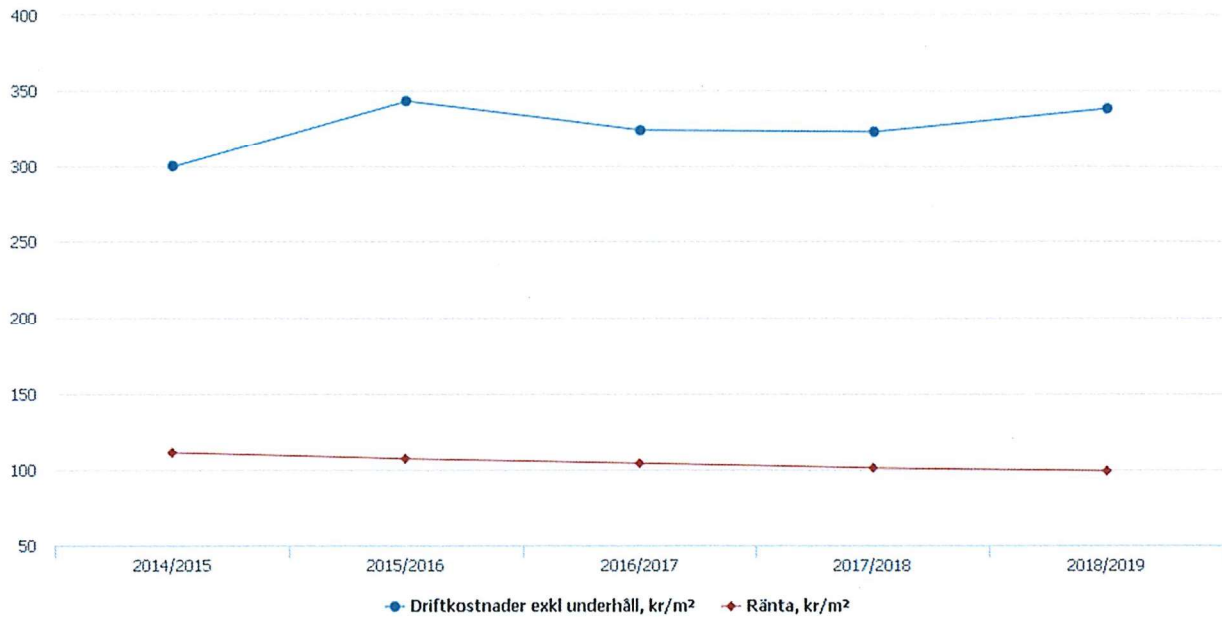
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt



	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 228	5 223	5 109	4 980	4 895
Resultat efter finansiella poster	464	518	333	-13	3
Soliditet %	21	19	18	17	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	678	677	664	651	638
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	338	323	324	343	300
Ränta, kr/m²	99	101	104	107	111
Lån, kr/m²	4 613	4 903	4 942	4 982	5 024

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

13

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	241 213	4 955 205	3 467 025	517 881
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			517 881	-517 881
Reservering underhållsfond		695 000	-695 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-38 394	38 394	
Årets resultat				464 405
Vid årets slut	241 213	5 611 811	3 328 300	464 405

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 984 906
Årets resultat	464 405
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 394
Summa	3 792 705

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 792 705**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 228 090	5 222 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 624	23 596
Summa rörelseintäkter		5 256 714	5 246 416
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 637 601	-2 525 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 498	-292 245
Personalkostnader	Not 6	-50 730	-146 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 600	-1 021 600
Summa rörelsekostnader		-4 067 429	-3 985 903
Rörelseresultat		1 189 285	1 260 512
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	17 712	17 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 731	16 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-757 323	-776 611
Summa finansiella poster		-724 880	-742 631
Resultat efter finansiella poster		464 405	517 881
Årets resultat		464 405	517 881

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 709 677	40 662 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	652 834	721 118
Summa materiella anläggningstillgångar		40 362 511	41 384 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	184 500	184 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 500	184 500
Summa anläggningstillgångar		40 547 011	41 568 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 522
Övriga fordringar	Not 14	116 047	122 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	105 615	101 482
Summa kortfristiga fordringar		221 662	227 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 306 972	6 087 500
Summa kassa och bank		5 306 972	6 087 500
Summa omsättningstillgångar		5 528 634	6 314 591
Summa tillgångar		46 075 645	47 883 203

12

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	241 213	241 213	
Fond för yttre underhåll	5 611 811	4 955 205	
Summa bundet eget kapital	5 853 024	5 196 418	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 328 300	3 467 025	
Årets resultat	464 405	517 881	
Summa fritt eget kapital	3 792 705	3 984 906	
Summa eget kapital	9 645 729	9 181 324	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 208 350	37 426 366
Summa långfristiga skulder		35 208 350	37 426 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	218 016	225 104
Leverantörsskulder		140 140	139 331
Skatteskulder		13 937	13 790
Övriga skulder		249 904	337 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	599 570	559 936
Summa kortfristiga skulder		1 221 567	1 275 513
Summa eget kapital och skulder	46 075 645	47 883 203	

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsplan	Antal år	
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fasad/Fönster	Linjär	50
Värmeåtervinning	Linjär	20
Övrigt	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

19

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 885 284	4 877 306
Hyror, lokaler	122 916	122 972
Hyror, garage	45 108	45 108
Hyror, p-platser	142 050	144 650
Bränsleavgifter, bostäder	16 728	16 728
Elavgifter	16 004	16 056
Summa nettoomsättning	5 228 090	5 222 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	624	624
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 480	22 432
Inkasso	1 440	540
Övriga rörelseintäkter	1 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	28 624	23 596

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-38 394	-44 688
Reparationer	-201 306	-66 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 371	-179 791
Försäkringspremier	-90 511	-84 279
Kabel- och digital-TV	-294 265	-293 586
Radonmätning	-4 400	-4 000
Återbäring från Riksbyggen	2 600	3 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-968	-14 916
Sotning	-48 750	0
Obligatoriska besiktningar	-1 786	-3 223
Avflyttningsbesiktning	-5 938	0
Förbrukningsmaterial	-7 557	-29 002
Fordons- och maskinkostnader	-1 861	-863
Vatten	-198 697	-202 752
Fastighetsel	-179 448	-160 352
Uppvärmning	-995 390	-1 031 550
Sophantering och återvinning	-176 333	-190 346
Trädgårdsskötsel	-75 000	-88 719
Städning	-135 225	-135 000
Summa driftkostnader	-2 637 601	-2 525 835

3

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-235 747	-190 040
Hyra p-platser Brf Väderkvarnen	-9 600	-9 600
Arvode, yrkesrevisorer	-24 425	-22 950
Övriga förvaltningskostnader	-29 316	-28 240
Inkassokostnader	-2 025	-1 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 374	-22 432
Telefon	-3 791	-6 832
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	-6 150
Köpta tjänster	-2 544	0
Konsultarvoden	-15 000	0
Bankkostnader	-1 526	-255
Övriga externa kostnader	0	-4 315
Summa övriga externa kostnader	-357 498	-292 245

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Lön till fastighetsskötare	-22 687	-36 200
Återbetalning av uttagsskatt (upptagen som kostnad tidigare år)	83 019	0
Styrelsearvoden	-73 480	-70 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 206	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-8 514
Utbildning	-1 500	0
Sociala kostnader	-23 376	-25 749
Summa personalkostnader	-50 730	-146 223

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-953 316	-953 316
Avskrivning Värmeåtervinning	-68 284	-68 284
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 021 600	-1 021 600

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Utdelning andelar i Riksbyggen	17 712	17 712
Summa resultat från andelar i koncernföretag	17 712	17 712

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 731	16 268
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 731	16 268

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-757 323	-776 611
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-757 323	-776 611



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	48 525 922	48 525 922
Mark	780 753	780 753
Standardförbättringar	1 597 338	1 597 338
	50 904 013	50 904 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 904 013	50 904 013
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 643 632	-7 690 316
Standardförbättringar	-1 597 338	-1 597 338
	- 10 240 970	- 9 287 654
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-953 316	-953 316
	- 953 316	- 953 316
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 194 286	- 10 240 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 709 678	40 662 993
Varav		
Byggnader	38 928 925	39 882 240
Mark	780 753	780 753
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	73 000 000
Lokaler	1 500 000	1 534 000
Totalt taxeringsvärde	84 500 000	74 534 000
varav byggnader	57 840 000	53 072 000
varav mark	26 660 000	21 462 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Värmeåtervinning	1 325 674	1 325 674
	1 325 674	1 325 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Värmeåtervinning	-604 556	-536 272
	- 604 556	- 536 272

Årets avskrivningar

Värmeåtervinning	-68 284	-68 284
	- 68 284	- 68 284

Akkumulerade avskrivningar

Värmeåtervinning	-672 840	-604 556
------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 672 840 **- 604 556**

Restvärde enligt plan vid årets slut

652 834 **721 118**

Varav

Värmeåtervinning	652 834	721 118
------------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
369 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	184 500	184 500
Summa andra långfristiga fordringar	184 500	184 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	115 247	115 247
Övriga kortfristiga fordringar	800	6 840
Summa övriga fordringar	116 047	122 087

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 792	10 839
Förutbetalda försäkringspremier	55 579	49 873
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 696	16 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 548	24 472
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 615	101 482

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB	4 093 169	5 076 391
Transaktionskonto, Swedbank	1 213 803	1 011 109
Summa kassa och bank	5 306 972	6 087 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	35 426 366	37 651 470
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-218 016	-225 104
Långfristig skuld vid årets slut	35 208 350	37 426 366

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-01-04	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-01-18	4 420 000,00	0,00	0,00	4 420 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-06-01	4 043 875,00	0,00	86 500,00	3 957 375,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2020-09-01	7 375 000,00	0,00	0,00	7 375 000,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2021-01-30	4 724 978,00	0,00	50 004,00	4 674 974,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-07-30	4 212 047,00	0,00	0,00	4 212 047,00
STADSHYPOTEK*)	1,15%	2019-09-01	4 448 850,00	0,00	0,00	4 448 850,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	4 164 200,00	0,00	88 600,00	4 075 600,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2025-12-30	2 262 520,00	0,00	0,00	2 262 520,00
Summa			37 651 470	0,00	2 225 104,00	35 426 366,00

*) Vid omsättningen 2019-09-01 bands lånet på fyra år till 2023-09-01, räntan blev 1,16%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 218 016 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 220 000 kr årligen-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	25 015	27 837
Upplupna driftskostnader, städ	11 250	11 250
Upplupna elkostnader	26 440	9 250
Upplupna värmekostnader	43 891	44 060
Upplupna kostnader för renhållning	19 836	27 691
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 200
Upplupna kostnader faktura för tvättstugeutrustning	38 394	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 244	415 648
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 570	559 936

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	38 858 200	38 858 200

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

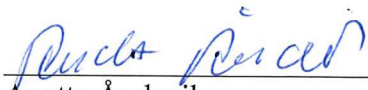
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Södertälje 2019-¹¹⁻28



Anette Åndevik



Maria Peters



Johan Andersson



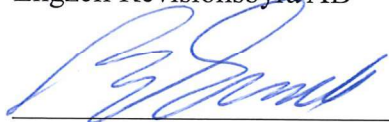
Malin Kuusinen



Deniz Ishak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-19

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell



Tor Broman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4, org.nr 715600-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

M
F

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 försummelse 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2019-12-19

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tor Broman
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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, 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.

Arsavgift

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.

RB BRF Södertäljehus nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 4 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

