

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Solnahuus nr 1
Org nr: 715200-1512



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solnahus nr 1 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 Solna Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 528 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 tkr. Avskrivningarna är en bokföringmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är -15 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 288% till 243%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grankvisten 1 i Solna kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1944. Fastighetens adress är Förrådsgatan 12,14,16 och 18.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Solna kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. år 2043 med en årlig avgäld 6 800 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
46	16	1	63

Total bostadsarea 3 251 m²

Årets taxeringsvärde 85 000 000

Föregående års taxeringsvärde 61 000 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

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
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Serviceundercentralen	Schneider Electric
Trapphusstädning	Keabgruppen AB
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Telge Energi
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Renhållning	Suez Recycling
Bredband/TV	B2 Bredband AB/ Telenor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Bergström	Ordförande	2020
Malin Blomberg	Ledamot	2021
Mikael Svensson	Ledamot	2021
Christer Öndemark	Ledamot	2020
Sarah Hamzei	Ledamot	2020
Sargon Ölander	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Ellström	Suppleant	2020
Theodor Kassitas	Suppleant	2020
Linnea Benktson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Philip Wahlberg	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Ottosson		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Ahlbaum, sammankallande		2020
Johan Forshällen		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-01-01 då den höjdes med 4%

Årsavgifterna för 2018 uppgår i genomsnitt till 597kr/kvm/år

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 253 tkr och under håll för 41 tkr.

Föreningens underhållsplan, från augusti 2018, visar att underhållsbehovet är 655 tkr/år för de närmaste 10 åren.

Teknisk status

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Tidigare utfört underhåll	År
Spolning av stammar, golvbrunnar och dagvattenbrunnar. 2018	2018
OVK inkl. rensning/rengöring av frånluftskanaler och tilluftsventiler.	2017
Elsystemet utbytt i elcentralerna	2016
Fasadrenovering inkl tilläggsolering samt byte av balkongdörrar och fönster med 2+1-glas och byte av takpannor	2014/2015
Installation av rökluckor i trapphusen mot vinden	2013
Tilläggsisolering av vindarna	2011
Målning och renovering av burspråk	2007
Radonmätning-bra resultat under gränsvärdet	2007
Fönsterrenovering	2003
Tvättstuga	1997
Byte av elstigar/elcentral	1996
Stambyte badrum och kök	1995
Tak och balkonger	1991

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Pumpar	41

Föreningen har valt att tillämpa K3-regelverket från räkenskapsåret 2015, vilket innebär att föreningens byggnadsavskrivning har delats upp i väsentliga komponenter, se not 1. Detta innebär att kostnaden för avskrivningar har ökat med 408 543 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Baserat på kontraktsdatum har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret, föregående verksamhetsår 7 stycken.

Styrelsens kommentar för verksamhetsåret 2018-09-01-2019-08-31

Det här verksamhetsåret har inga större underhåll eller andra åtgärder gjorts. Styrelsen har som målsättning att åtgärda det som framkommer vid den årliga fastighets- och trädgårdsbesiktningen (som görs för att bedöma och kartlägga underhållsbehov samt uppdatera underhållsplan) tillsammans med Riksbyggens representant.

Underhåll och andra aktiviteter under verksamhetsåret:

- utbyte av sänkpump i fastigheternas undercentral
- påbörjad, men ej slutförd, förbättring av trädgården – buskar har planterats, träd har beskurits för att de inte skulle skada husfasaderna och två döda träd har fällts
- fuktkontroll har gjorts i samtliga källare och inga fuktskador har upptäckts
- styrelsen har antagit en policy avseende regler för föreningens andrahandsuthyrning
- bredbandsavtalet med Telenor har förlängts med tre år och förbättrats med utökad kapacitet och streaming
- fuktskador i två lägenheter i hus 14 har åtgärdats
- alla lägenhetsinnehavare har nu tillgång till snickarboden i källaren i hus 12 (låskolven har bytts ut så nu passar allas lägenhetsnycklar)
- förutom den årliga amorteringen har en extraamortering på 600 000 kr gjorts

Under verksamhetsåret 2019 – 2020 engagerar sig styrelsen, förutom i de ordinarie löpande sysslorna, också i att:

- fortsätta att förbättra trädgården; med målsättningen att staketet vid trottoaren utanför hus 18 ska bytas ut mot en häck
- lägga ny asfalt utanför hus 14 och renovera trappan mellan hus 14 och 16
- fortsätta att, i samråd med Riksbyggen, planera för en uppfräschning av tvättstugorna i samtliga fastigheter
- genomföra en radonmätning i samtliga fastigheter
- se över avtalet med Riksbyggen

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och byggnaderna bedöms vara i gott skick. Avgifterna kommer att vid behov justeras beroende på ökande rörelsekostnader, underhåll, räntor och amorteringar.

Avslutningsvis vill styrelsen särskilt tacka alla som hjälper till med att hålla fastigheten välskött, t.ex. genom att delta på städdagarna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 529	2 529	2 530	2 505	2 431
Årets resultat	-15	41	91	179	247
Resultat efter finansiella poster	-15	41	91	179	247
Soliditet %	19	18	18	17	16
Likviditet %	243	288	440	370	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	597	597	590	567
Bränsletillägg, kr/m ²	181	181	181	181	181
Driftkostnader, kr/m ²	451	441	373	385	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	438	396	348	359	386
Ränta, kr/m ²	45	38	42	32	77
Lån, kr/m ²	5 639	5 916	6 039	6 240	6 393

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 320	3 356 318	924 872	41 152
Disposition enl. årsstämmobeslut			41 152	-41 152
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 302	41 302	
Årets resultat				-15 356
Vid årets slut	93 320	3 415 016	907 326	-15 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	966 024
Årets resultat	-15 356
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 302
Summa	891 969

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

891 969

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	2 529 996	2 529 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 227	22 830
Summa rörelseintäkter		2 597 223	2 552 826
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 466 829	-1 433 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 332	-357 757
Personalkostnader	Not 6	-82 510	-72 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-528 608	-528 608
Summa rörelsekostnader		-2 469 279	-2 392 286
Rörelseresultat		127 944	160 540
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 024	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 450	1 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-147 774	-123 983
Summa finansiella poster		-143 300	-119 388
Resultat efter finansiella poster		-15 356	41 152
Årets resultat		-15 356	41 152

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 597 536	22 126 144
Summa materiella anläggningstillgångar		21 597 536	22 126 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		21 629 036	22 157 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 13	80 539	81 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	59 970	57 944
Summa kortfristiga fordringar		140 569	139 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 735 191	2 146 004
Summa kassa och bank		1 735 191	2 146 004
Summa omsättningstillgångar		1 875 760	2 285 328
Summa tillgångar		23 504 796	24 442 972

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 320	93 320	
Fond för yttre underhåll	3 415 016	3 356 318	
Summa bundet eget kapital	3 508 336	3 449 638	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	907 326	924 872	
Årets resultat	-15 356	41 152	
Summa fritt eget kapital	891 969	966 024	
Summa eget kapital	4 400 305	4 415 662	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 332 976	19 232 976
Summa långfristiga skulder		18 332 976	19 232 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000	400 000
Leverantörsskulder		25 801	32 403
Skatteskulder		7 023	5 284
Övriga skulder		122	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	338 568	356 528
Summa kortfristiga skulder		771 514	794 335
Summa eget kapital och skulder		23 504 796	24 442 972

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m	Komponent	20-50 år
Installationer, värme, el, VVS,ventilation m.m	Komponent	20-50 år
Yttre ytskikt m.m	Linjär	10-15 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 942 356	1 942 356
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	587 640	587 640
Summa nettoomsättning	2 529 996	2 529 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 344	22 467
Inkassoavgifter	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	3
Övriga rörelseintäkter	509	0
Försäkringsersättningar	52 830	0
Summa övriga rörelseintäkter	67 227	22 830

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-41 307	-144 476
Reparationer	-253 435	-173 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 751	-84 231
Tomträttsavgäld	-6 800	-6 800
Försäkringspremier	-22 194	-20 435
Kabel- och digital-TV	-201 437	-201 436
Återbäring från Riksbyggen	4 000	4 375
Serviceavtal	-9 970	-9 838
Obligatoriska besiktningar	0	-36 310
Bevakningskostnader	-2 966	-7 833
Snö- och halkbekämpning	-82 281	0
Förbrukningsinventarier	-905	-2 365
Vatten	-61 427	-66 150
Fastighetsel	-91 569	-91 976
Uppvärmning	-473 063	-479 500
Sophantering och återvinning	-49 780	-55 231
Förvaltningsarvode drift	-86 944	-58 524
Summa driftkostnader	-1 466 829	-1 433 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-307 601	-293 391
IT-kostnader	-501	-475
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-19 054	-16 803
Kreditupplysningar	-1 350	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 226	-16 220
Medlems- och föreningsavgifter	-3 601	-3 601
Konsultarvoden	-7 875	0
Bankkostnader	-1 937	-3 268
Övriga externa kostnader	-16 187	0
Summa övriga externa kostnader	-391 332	-357 757

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-33 550	-30 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 700	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-18 260	-16 175
Summa personalkostnader	-82 510	-72 125

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-519 927	-519 927
Avskrivning Dagvattenledningar	-8 681	-8 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-528 608	-528 608

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Riksbyggen Andelsutdelning	3 024	3 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 024	3 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 416	1 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 450	1 571

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-147 712	-123 983
Övriga räntekostnader	-62	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-147 774	-123 983

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 049 331	26 049 331
Dagvattenledningar	347 250	347 250
	26 396 581	26 396 581
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 396 581	26 396 581
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 166 262	-3 646 335
Dagvattenledningar	-104 174	-95 493
	- 4 270 436	- 3 741 828
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-519 927	-519 927
Årets avskrivning dagvattenledningar	-8 681	-8 681
	- 528 608	- 528 608
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 799 044	- 4 270 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 597 537	22 126 145
Varav		
Byggnader	21 363 142	21 883 069
Dagvattenledningar	234 395	243 076

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	85 000 000	61 000 000
Varav		
Byggnader	35 000 000	31 000 000
Mark	50 000 000	30 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
63 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggenintresseförening	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	80 539	81 320
Summa övriga fordringar	80 539	81 320

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	944	1 003
Förutbetalda försäkringspremier	14 145	12 091
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 773	25 353
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 616	16 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 492	2 880
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 970	57 944

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB 0,35%	405 000	403 526
Bankmedel	1 972	1 972
Transaktionskonto, Swedbank	1 328 219	1 740 507
Summa kassa och bank	1 735 191	2 146 004

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	18 732 976	19 632 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 332 976	19 232 976

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2018-09-03	1 585 195,00	-1 585 195,00	0,00	0,00
NORDEA		2018-09-03	18 047 781,00	-17 447 781,00	600 000,00	0,00
SWEDBANK	0,63%	2020-08-28	0,00	9 032 976,00	0,00	9 032 976,00
SWEDBANK	0,96%	2021-08-25	0,00	10 000 000,00	300 000,00	9 700 000,00
Summa			19 632 976,00	0,00	900 000,00	18 732 976,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

19

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	16 773	28 845
Upplupna driftskostnader	19 475	11 800
Upplupna elkostnader	11 418	12 101
Upplupna värmekostnader	19 062	18 207
Upplupna kostnader för renhållning	3 756	410
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	55 459	55 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 625	207 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 568	356 528

18 Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	20 975 575	20 975 575

19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

20 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

Solna 2019-11-28

Ort och datum



Ola Bergström



Malin Blomberg



Mikael Svensson



Christer Öndemark



Sara Hamzei



Sargon Ölander

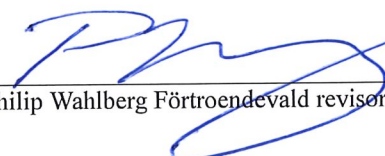
Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-11-28

Ort och datum



Per Engzell, Auktoriserad revisor



Philip Wahlberg Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1, org.nr 715200-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid

kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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

PW

upplysningarna, och om årsredovisningen återger de 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 Solnåhus nr 1 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 2019-11-28



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Philip Wahlberg
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.

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.

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).

Bränsletavgift

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.

Eventualförpliktelser

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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

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

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

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.

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.

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

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.

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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.

RB BRF Solnahuus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Solnahuus nr 1 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

