

Årsredovisning

RB BRF
Stockholmshus nr 17
Org nr: 702002-1627

2018-09-01 – 2019-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Stockholms Kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 148% till 110%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 001 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Höstrågen 1 och 2 samt fastigheterna Höstacken 1, 2 och 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 330 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress är Olshammarsgatan 71-93 och 54-66 i Hagsätra.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t o m. 2029-03-31, årets avgäld är 1 038 675 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	24
2 r.o.k	59
3 r.o.k	180
4 r.o.k	55
5 r.o.k	12
Summa	330



Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	26
Garage	46
P-platser	187

Total tomtarea	28 257 m ²
Total bostadsarea	22 962 m ²
Total lokalarea	430 m ²

Årets taxeringsvärde	355 430 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	274 717 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jörgen Norrby	Vicevärd
Riksbyggen	Ombyggnad tak, tätskikt mm
JA Städservice	Städning
Berendsen Textil AB	Hyra entrémattor
Schneider Electric Sverige AB	Service värme- och ventilationsanläggningar
Bravida Sverige AB	Tvättstugeutrustning
Kone AB	Hissar
Telia Sverige AB	Nödtelefon hissar
ComHem AB	Kabel-TV
IT-underhåll Stockholm AB	Yttre skötsel, trädgårds- och vinterskötsel
Fortum	Fastighetsel
Ragn-Sells AB	Grovsopor
Stockholm Vatten Avfall AB	Hushållssopor
Stackenparken	Parkleksverksamhet

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 1 402 och planerat underhåll för 531. 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 juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 6 688 tkr per år för de närmaste tio åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omfärgning fasad	2002-2003
Stambyte	2004-2006
Fönsterbyte	2014
Tvättstugor	2016
Lås och belysning allmänna utrymmen	2016
Fasadvingar höghusen	2016
Kulvertarbeten	2016
Ventilationsaggregat	2016
Totalrenovering takterrasser	2016-2017
Postboxar	2017-2018
Stolpbelysning, parkarmaturer	2017
Fiberkabel	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, åtgärder i lokal	200
Installationer, armaturer, belysning källare mm	283
Huskropp utvänd, måln. räcken mm terrasser	48

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låghusen	2020-2021	Nödbelysning i allmänna utrymmen, målning av källarutrymmen, renovering av balkonger och 1 st kulvert.
Höghusen	2020-2026	Nödbelysning i allmänna utrymmen, målning av källarutrymmen, tak och balkonger samt 3 st kulvertar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Bild, vald av stämman	Ordförande	2020
Arne Grentzelius	Vice ordförande	2020
Karin Ståhlberg, t o m 2019-09-10	Sekreterare	2021
Johan Berke	Ledamot	2021
Kerstin Olson, sekreterare fr o m 2019-09-10	Ledamot	2020
Elie Saffo	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oscar Vega, adjungerad ledamot fr o m 2019-09-10	Suppleant	2020
Layth Bahed	Suppleant	2020
Tommy Sandström	Suppleant	2021
Zorica Mikicic	Suppleant	2021
David Isaksson	Suppleant Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jarl Nilsson	Förtroendevald revisor	2020
Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Jonzén		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Forsberg	Sammanställande	2020
Louise Hylander		2020
Antonio Silberstein		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse, utbildning och medlemsaktivitet

Styrelsen har under perioden haft 12 ordinarie och 1 extra styrelsemöte samt genomfört trädgårdsbesiktning tillsammans med IT Underhåll. Utöver det har en rad bygg-, projekt- och AU-möten genomförts, ibland med externa samarbetspartner.

Delar av styrelse, valberedning och internrevision har deltagit på flera kurser anordnade av Riksbyggens intresseförening, bland annat Introduktion för nyvalda, Ekonomi, Revision och Valberedning.

Den 6 maj 2019 genomfördes ett informationsmöte för boende i Ormkärrsskolans matsal, med anledning av den kommande tak- och pelarrenoveringen. Ett 40-tal boende deltog tillsammans med styrelsen och representanter från Riksbyggen MO Ombyggnad Öst, huvudentreprenören GBAB och underleverantörer.

Två städdagar har genomförts, den 13 oktober 2018 och 11 maj 2019, då styrelsen och åtskilliga boende gjorde fint på våra gårdar och avslutade med korvgrillning. Gemensamma utrymmen rensades i samband med detta och containrar fanns uppställda där boende kunde slänga grovsopor.

Underhåll och renovering

Entrébelysning, låghus: Armaturer och kablage har bytts ut i alla låghusentréer och ljuskällorna bytts mot energisnåla LED-lampor.

Fasadarbeten, höghus: En garantifråga gällande fasadarbeten på höghuset har äntligen slutförts. Arbetet gäller vingarna på Olshammarsgatan 54, 56 och 66, som renoverades av Interoc 2012, men inte godkändes av besiktningsman. Interocs kompletteringsarbete avslutades hösten 2019 och är nu godkänt.

Gasarbeten: Gasnätet i Stockholm AB har uppmanat föreningen att åtgärda tröga/felaktigt proppade avstängningsventiler för gas i ett antal lägenheter. Arbetet påbörjades i februari 2019 och pågår till våren 2020. Det är av största vikt att boende som berörs släpper in personalen från VVS-bussen enligt anvisningar. Det medför stora, onödiga extrakostnader om VVS-bussen inte kan göra sitt jobb.

Gästlägenheten: Under hösten 2018 renoverades gästlägenheten på Olshammarsgatan 75 och nya möbler köptes in. Avgiften höjdes från 200 till 300 kr/natt. Lägenheten har varit uthyrd 215 nätter under verksamhetsåret, vilket innebär en beläggning på 69 procent.

Fasadbelysning: All fasadbelysning har bytts ut mot nya energisnåla LED-armaturer.

Kulvertar: Kulvertar för gas, el och vatten mellan Olshammarsgatan 58-54 och 71-93 byttes under hösten 2018 av Näslund Bygg och entreprenad. Ledningarna och rören är gamla och tidigare misstankar om gasläckage visade sig vara korrekta. Därmed är tre av sju kulvertar bytta och resterande måste åtgärdas inom kort.

Källarbelysning: Pilotprojekt med förbättrad källarbelysning har genomförts på Olshammarsgatan 66 och ska utvärderas.

Renovering tak, låghus och pelare höghus: Riksbyggen fick hösten 2018 uppdraget att upphandla och projektleda renovering av låghustaken, där vi haft återkommande läckage, samt höghusens bärande pelare som bitvis hade stora skador. Arbetet pågick maj-november. Efterbesiktningar, utvärdering och slutmöte ska ske kring årsskiftet.

Administration

Avtal: Styrelsen påbörjade i februari 2019 en omfattande genomlysning av våra leverantörsavtal, primärt inom fastighetsskötsel, återvinning och parkering.

Försäkringar: Föreningens kollektiva bostadsrättstilläggsförsäkring har sagts upp. Anledningen är dels att många boende inte uppmärksammar den kollektiva anslutningen och även tecknar en egen försäkring, dels att minska föreningens utgifter. Bostadsrättstilläggsförsäkringen kostar föreningen 152 634 kr/år. Från 1 april 2020 får boende själva teckna bostadsrättstilläggsförsäkring liksom sin vanliga hemförsäkring. Information och påminnelse om detta kommer gå ut under våren 2020. Föreningens fastighetsförsäkring påverkas inte.

Stadgar: Nya stadgar antogs 2018-10-17.

Underhållsplan: Underhållsplanen uppdaterades och justerades under våren 2019 och har registrerats i Riksbyggens system.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 419 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 415 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4% fr o m 1 januari 2020.

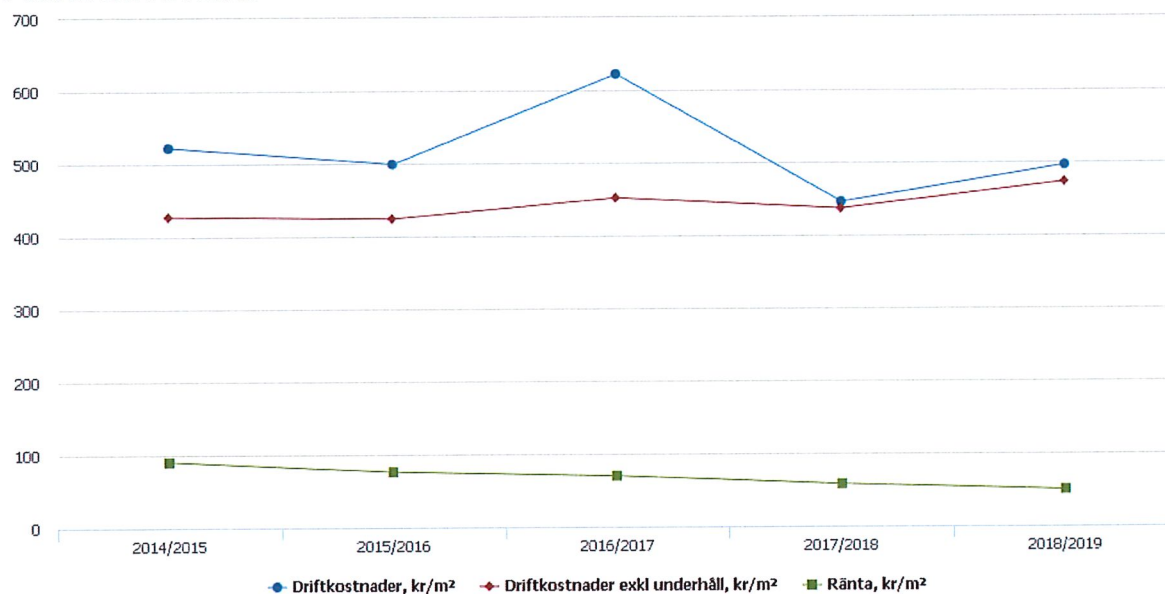
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	17 645	17 346	17 353	17 302	17 129
Resultat efter finansiella poster	1 891	368	-2 074	199	-851
Soliditet %	16	15	14	16	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	745	730	730	728	720
Driftkostnader, kr/m²	496	446	622	499	522
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	473	437	452	424	427
Ränta, kr/m²	50	58	70	76	90

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 959 937	5 113 653	4 419 430	494 539	368 210
Disposition enl. årsstämmobeslut				368 210	-368 210
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-530 972	530 972	
Årets resultat					1 890 867
Vid årets slut	1 959 937	5 113 653	4 888 458	393 721	1 890 867

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	862 749
Årets resultat	1 890 867
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	530 972
Summa	2 284 588

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 284 588
-----------------------------------	------------------

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	17 645 125	17 345 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 759	257 259
Summa rörelseintäkter		17 864 884	17 603 256
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 594 644	-10 431 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-825 205	-943 451
Personalkostnader	Not 6	-342 662	-280 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 109 722	-4 280 242
Summa rörelsekostnader		-14 872 233	-15 935 756
Rörelseresultat		2 992 651	1 667 500
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 7	47 520	47 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 659	18 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 160 963	-1 365 350
Summa finansiella poster		-1 101 784	-1 299 290
Resultat efter finansiella poster		1 890 867	368 210
Årets resultat		1 890 867	368 210



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 588 805	70 883 839
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	5 889 228	6 603 835
Summa materiella anläggningstillgångar		82 478 033	77 487 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	495 000	495 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		495 000	495 000
Summa anläggningstillgångar		82 973 033	77 982 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	21 824	5 436
Övriga fordringar	Not 14	59 268	59 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	346 284	314 457
Summa kortfristiga fordringar		427 376	379 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 191 229	5 617 804
Summa kassa och bank		6 191 229	5 617 804
Summa omsättningstillgångar		6 618 605	5 996 965
Summa tillgångar		89 591 638	83 979 639



Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 073 590	7 073 590	
Reservfond	158 378	158 378	
Fond för yttre underhåll	4 888 458	4 419 430	
Summa bundet eget kapital	12 120 426	11 651 398	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	393 721	494 539	
Årets resultat	1 890 867	368 210	
Summa fritt eget kapital	2 284 588	862 749	
Summa eget kapital	14 405 014	12 514 147	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	69 144 871	67 416 003
Summa långfristiga skulder		69 144 871	67 416 003
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 423 704	1 423 704
Leverantörsskulder		1 965 766	294 536
Skatteskulder		42 497	12 167
Övriga skulder		0	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 609 786	2 318 542
Summa kortfristiga skulder		6 041 753	4 049 489
Summa eget kapital och skulder		89 591 638	83 979 639



Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 890 867	368 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 109 722	4 280 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 000 589	4 648 452
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-48 215	318 446
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 992 264	-284 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 944 638	4 682 376
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 7 814 688	0
Investeringar i pågående byggnation	714 607	-6 603 835
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 7 100 081	- 6 603 834
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 728 868	-1 423 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 728 868	-1 423 704
Årets kassaflöde	573 425	- 3 345 163
Likvida medel vid årets början	5 617 804	8 962 967
Likvidamedel vid årets slut	6 191 229	5 617 804
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 096 980	16 761 852
Hyror, lokaler	186 153	185 007
Hyror, garage	151 478	150 264
Hyror, p-platser	239 629	241 805
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 308	-13 096
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 565	-1 127
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 662	-5 204
Rabatter	-1 290	0
Bränsleavgifter, bostäder	26 710	26 496
Summa nettoomsättning	17 645 125	17 345 997

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	118 800	118 800
Övriga lokalintäkter	0	120
Övriga avgifter	1 890	1 500
Övriga ersättningar	92 966	131 890
Fakturerade kostnader	3 620	4 080
Övriga rörelseintäkter	2 483	869
Summa övriga rörelseintäkter	219 759	257 259



Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-530 972	-210 601
Reparationer	-1 402 339	-926 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-508 710	-478 380
Tomträttsavgäld	-1 038 675	-1 002 900
Arrendeavgifter	-6 091	-5 989
Försäkringspremier	-290 698	-268 143
Kabel- och digital-TV	-297 482	-291 831
Pcb/Radonsanering	-32 489	0
Återbäring från Riksbyggen	5 000	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 672	-2 725
Hjärtstartare	-15 971	0
Obligatoriska besiktningar	-17 633	-19 811
Snö- och halkbekämpning	-274 582	-230 244
Förbrukningsinventarier	-47 079	-31 202
Vatten	-572 927	-557 600
Fastighetsel	-656 164	-564 962
Uppvärmning	-3 881 476	-3 908 899
Sophantering och återvinning	-531 347	-526 678
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning	-1 490 337	-1 410 795
Summa driftkostnader	-11 594 644	-10 431 656

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-387 838	-378 226
IT-kostnader	-26 893	-24 128
Arvode, yrkesrevisor	-73 125	-66 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 235	-15 843
Kreditupplysningar	-7 150	-4 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 564	-75 603
Telefon	-40 986	-37 816
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-402	0
Medlems- och föreningsavgifter	-109 700	-109 700
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Advokat och rättegångskostnader	-30 875	-142 750
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-78 887	-86 640
Summa övriga externa kostnader	-825 205	-943 451

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-101 191	-101 209
Sammanträdesarvoden	-110 800	-30 400
Övriga ersättningar	-4 950	-49 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 500	-33 550
Övriga kostnadsersättningar	-6 600	0
Övriga personalkostnader, utbildning	-1 000	-1 400
Sociala kostnader	-73 621	-64 299
Summa personalkostnader	-342 662	-280 408

Not 7 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	47 520	47 520
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	47 520	47 520

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 276	17 977
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	383	563
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 659	18 540

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 098 220	-1 364 481
Övriga räntekostnader, kreditiv, pantbrevskostnad	-62 743	-869
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 160 963	-1 365 350

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	107 966 021	107 966 021
	107 966 021	107 966 021
Årets anskaffningar		
Byggnader, kulvertarbeten samt arbeten på balkonger och terrasser	7 814 688	
	7 814 688	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 780 709	107 966 021
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 082 182	-32 801 940
	- 37 082 182	- 32 801 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 109 722	-4 280 242
	- 2 109 722	- 4 280 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 39 191 904	- 37 082 182
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 588 805	70 883 839
Taxeringsvärden		
Bostäder	350 000 000	271 000 000
Lokaler	5 430 000	3 717 000
Totalt taxeringsvärde	355 430 000	274 717 000
<i>varav byggnader</i>	<i>199 851 000</i>	<i>171 440 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>155 579 000</i>	<i>103 277 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-08-31	2018-08-31
Tak, tätskikt, pelare	5 889 228	6 603 835
Vid årets slut	5 889 228	6 603 835

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
990 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	495 000	495 000
Summa andra långfristiga fordringar	495 000	495 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 824	5 436
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 824	5 436



Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	59 268	59 268
Summa övriga fordringar	59 268	59 268

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 167	9 465
Förutbetalda försäkringspremier	184 833	158 674
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 566	31 806
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 971	24 434
Förutbetald telefon	6 897	6 503
Förutbetald tomträtsavgäld	89 850	83 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 284	314 457

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 325 146	3 511 573
Transaktionskonto	4 866 083	2 106 231
Summa kassa och bank	6 191 229	5 617 804

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	67 416 003	68 839 707
Byggnadskreditiv	3 152 572	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 423 704	-1 423 704
Långfristig skuld vid årets slut	69 144 871	67 416 003

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,33%	2019-09-30	15 435 178,00	0,00	348 000,00	15 087 178,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2020-09-30	14 985 000,00	0,00	405 000,00	14 580 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-10-30	11 896 520,00	0,00	246 560,00	11 649 960,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-10-30	12 006 795,00	0,00	271 340,00	11 735 455,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2023-06-30	14 516 214,00	0,00	152 804,00	14 363 410,00
Summa			68 839 707,00	0,00	1 423 704,00	67 416 003,00

*Senast kända räntesatser

Lån med villkorsändringsdag 2019-09-30, ny ränta 1,11% och villkorsändringsdag 2024-09-30.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 423 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 423 704 kr årligen



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	130 961	131 671
Upplupna gaskostnader	37 734	37 734
Upplupna elkostnader	46 361	47 358
Upplupna vattenavgifter	48 363	0
Upplupna värmekostnader	130 314	131 749
Upplupna kostnader för renhållning	40 721	48 064
Upplupna revisionsarvoden	77 200	70 000
Upplupna styrelsearvoden	199 900	220 797
Upplupna kostnader städning	34 284	33 328
Upplupna kostnader hisservice, uppfräschning gamla panncentralen mm	486 733	184 393
Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	35 800	25 078
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 341 415	1 388 370
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 609 786	2 318 542

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	81 045 929	78 100 700

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Energideklaration: Genomfördes av Riksbyggen 2019-11-14, gäller i tio år.

Höjning av månadsavgift: Månadsavgifterna höjs med 4 procent från 1 januari 2020. Detta på grund av kommande renoveringar av bland annat kulvertar, höghustak och framför allt balkonger.

Nytt avtal om teknisk förvaltning: Föreningen har skrivit avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning från och med 15 oktober 2019. Vår förvaltare Deniz Ishak påbörjade uppdraget omgående och har tagit itu med en rad ärenden.

Ny återvinningsleverantör: Den 8 december 2019 avslutades avtalet med Ragn-Sells AB och Recycling i Stockholm AB övertog ansvaret för hämtning av grovsopor och annat från våra återvinningsrum (ej hushållssopor). Samtidigt infördes förbättrad sortering med kärl även för plast, metall och kartong.

Det nya avtalet innebär avsevärt lägre kostnader jämfört med Ragn-Sells. Dessutom har Ragn-Sells haft ett svåröverskådligt fakturasystem och har skickat en stor mängd fakturor varje månad, vilket inneburit onödiga administrationskostnader. Recycling i Stockholm AB kommer att fakturera månadsvis. Tre företag lämnade in offerter vid upphandlingen.

Nytt parkeringsbolag: Från den 1 december 2019 ansvarar Apcoa AB / Europark för parkeringsbevakning på allmänna ytor och gästparkeringarna. Nya rutiner för gästparkeringarna införs från 1 januari 2020, då även en mindre avgift kommer att tas ut, som delvis kommer föreningen tillgodo.

Omkonstituering 2019-09-10: Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen haft ett konstituerande möte där Karin Ståhlberg avgick ur styrelsen och Oscar Vega utsågs till adjungerad styrelsemedlem. Kerstin Olson valdes till sekreterare och Johan Berke till vice ordförande.


Styrelsens underskrifter

Bandhagen 2019-12-10

Ort och datum



Christina Bild

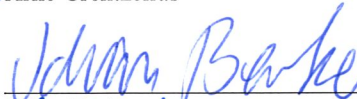


Arne Grentzelius



~~Oscar Vega~~

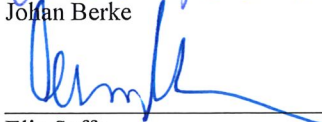
ZORICA MIKICIC



Jolán Berke



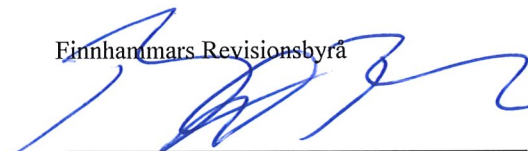
Kerstin Olson



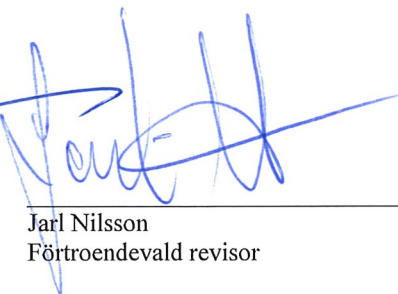
Elie Saffo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 12-17

Finnhammars Revisionsbyrå



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Jarl Nilsson
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 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

RB BRF

Stockholmshus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 17 i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Stockholmshus nr 17

Org.nr. 702002-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Stockholmshus nr 17 för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt förtroendevald revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 kontroller 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 föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Stockholmshus nr 17 för år 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 med 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-12-17

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Jarl Nilsson
Förtroendevald revisor