
Årsredovisning

**Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 37
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716419-1418
www.stockholmshus37.se**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 ska 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.

Till Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37

ÅRSSTÄMMA 2015-05-25

Enligt stadgan § 69 ska styrelsen avge en skriftlig förklaring till stämman i de fall revisorn i sin revisionsberättelse har gjort anmärkning mot styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen för **2015 granskades av KPMG** revisorn och en anmärkning har gjorts i KPMGs revisionsberättelse.

Härmed avges styrelsens förklaring, beslutad på styrelsemöte 17 maj:

Årsredovisning 2015. Enligt styrelsens uppfattning innebär KPMG revisorns anmärkning att KPMG anser att föreningen skall byta modell till den av KPMG konsulterna framtagna modellen för frivilligt kapitaltillskott. Styrelsen kan fortfarande inte se att det finns en restskuld för de medlemmar som gjort 100% kapitaltillskott eller att det uppstått en orättvisa mellan medlemmarna.

KPMG revisorn påstår att hon vid ett flertal tillfällen påtalat dessa förhållanden för styrelsen och uppmanat styrelsen att vidta rättelse. I juni 2015 informerade arbetsgruppen KPMG revisorn att styrelsen samt föreningsvald revisor, revisorssuppleant och arbetsgruppen ånyo hade gått igenom beräkningarna och inte funnit någon orättvisa mellan medlemmarna. KPMG revisorn återkom inte under 2015 utan först i samband med att hon tog del av årsredovisningen för 2015.

Styrelsen har beslutat att genomföra en utredning med extern expertis under 2016 för att bringa klarhet i anmärkningen.

Bakgrund:

Inför införandet av frivilligt kapitaltillskott granskades föreningens stadgeändring avseende kapitaltillskott av Riksbyggens jurist. Den tänkta modellen för frivilligt kapitaltillskott granskades av bland annat Riksbyggens ekonomer.

Kapitalkostnadspoolen skapades innan första kapitaltillskottet utfördes 29 november 2013. De gamla andelstalen från 1999 kopierades och föreningens lån på ca 101msek samt en kassa på 1msek flyttades till kapitalkostnadspoolen. Detta innebär att varje lägenhet tog med sig sin andel av lånen samt sin andel av 1 msek in i kapitalkostnadspoolen baserat på varje lägenhets andelstal.

Första kapitaltillskottet utfördes 29 november 2013. De lägenheter som gjorde kapitaltillskott fick då tillgodoräkna sig sin andel av 1 msek genom ett något mindre kapitaltillskott. De lägenheter som inte gjorde kapitaltillskott behöll sin andel av 1 msek i kapitalkostnadspoolen. Vidare har hänsyn tagits till planerade amorteringar och upplupna räntor fram till tillfället för kapitaltillskott. Medlemmar som gjorde kapitaltillskott betalade full avgift i 2 månader efter kapitaltillskottet, avgiften för kapital var en del av deras kapitaltillskott.

Under verksamhetsåret 2013 etablerades vår modell för frivilligt kapitaltillskott inklusive de faktorer vi tagit hänsyn till och som KPMG revisorn nu kritiserar

Årsredovisningen för **2013 granskades av KPMG** revisorn utan anmärkning och utan några kommentarer eller synpunkter.

Vid revisorsmötet för årsredovisningen **verksamhetsåret 2014** diskuterades föreningens modell i detalj, styrelsen och KPMG revisorn kom då överens om att kapitalkostnadspoolens "resultat" för enskilt år skall framgå av årsredovisningen. KPMG revisorn rekommenderade att en ny sammanställning av hur skulden i balansräkningen vid respektive kapitaltillskottstillfälle fördelar sig mellan medlemmarna och sedan avräknar vad medlemmarna betalt in. Styrelsen samt föreningsvald revisor, revisorssuppleant och arbetsgrupp gick ånyo igenom beräkningarna och fann ingen orättvisa mellan medlemmarna. I mail till KPMG revisorn i juni 2015 konstaterade arbetsgruppen att det inte finns något som säger att föreningens intäkter från kapitalkostnadspoolen skall vara exakt summan av räntekostnader och amorteringar. Vi förstår att detta blir en naturlig redovisning i föreningar med andra modeller där fordran regleras, men vår förening har inte den modellen. Frågan var inte längre akut hur redovisningen skulle ske men vi ville ha en lösning så att redovisningen framöver är bestämd i god tid före budgetmötet på hösten. Ingen reaktion från KPMG revisorn förrän det var dags med revision 2015.

Revisionsberättelsen för 2014 var utan anmärkning

Andra kapitaltillskottet utfördes 30 april 2015 genom att använda samma modell som vid kapitaltillskottet 2013.

Stockholm 2016-05-17

För styrelsen Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37



Anita Eriksson
Ordförande



Ingemar Stenberg
Vice ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STHLMSHUS 37
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar med 128 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1991.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	47	48	14	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler
8

Total bostadsarea:	9 300 m ²
Total lokalarea:	1 370 m ²

Årets taxeringsvärde	240 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	240 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkring mot ohyra ingår.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavaren.



Riksbyggens kontor i Stockholm 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterskötsel
Teknostäd AB	Städning
Berendsen textil	Entrémattor
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-tv
Fortum & Vattenfall	Elavgifter
Fortum	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband
Ragn Sells	Sophämtning

Dessutom finns ett nyttjandeavtal med Stokab för ledningsrätt, detta ger en intäkt.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92 %, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835 %

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40 %. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, dessutom ingår trappan ner till Södermalmsallén. Övriga medlemmar är bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen 40 % och Stockholms stad 20 %.



Efter den senaste stämman 2015-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Anita Eriksson	Ordförande	Stämman
Ingemar Stenberg	Vice ordförande	Stämman
Sten Kjellsson	Sekreterare	Stämman
Jan Nätterholm	Ledamot	Stämman
Michael Keller	Ledamot	Stämman
Ann Espling	Ledamot	Stämman
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Irene Bladh	Stämman
Kaj Majuri	Stämman
Lars-Gunnar Elgelund	Stämman
Viktor Torkelsson	Stämman
David Isaksson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Wille Bergöö	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mikael Lundstedt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Kjell B Johansson (sammankallande)	Stämman
Jan Kallander	Stämman
Inger Jonasson	Stämman

Studieorganisatör

Michael Keller	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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



Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 453 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Brandskyddsbesiktning har genomförts omfattande rökluckor, brandlarm och brandsläckare.

Utökat skydd av yttre dörrar har införts. Dörrarna i portikerna och utmed återvändsgatan är tidvis utsatta för starka vindar. Det leder till att dörrarna skadas när dörrarna slår mot husväggarna. Ytterligare dörrstopp har monterats för att lindra skadliga effekter.

Larmhanteringen i fastigheten har blivit robustare. Batteribackuper säkrar nu att larmen kommer fram till Riksbyggen även om elförsörjningen till fastigheten har brutits. Larmhantering av hissarna har förbättrats. Förutom larmklockan som ljuder i trapphuset går nu ett larm till en central på Riksbyggen som kan sätta in åtgärder till rätt hiss.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK genomfördes på senhösten 2015, några brister har upptäckts och kommer att åtgärdas under 2016.

Cirkulationspump varmvatten, både pump och motor har bytts mot ny varvtalsreglerad enhet.

Ett samlat grepp togs för att åtgärda icke fungerande radiatorventiler och handdukstorkar efter att boende anmält problem och styrelseledamot kontrollerat statusen i lokaler och allmänna utrymmen.

Årlig besiktning av lekplatsen genomfördes 7 december. Fel av akut karaktär var att brunnslocken på storgården saknade skruvar, detta åtgärdades omgående.

Storstädning och fönsterputs har genomförts i fastighetens alla allmänna utrymmen.

Löpande underhåll har utförts på tvättmaskiner, torktumlare, hissar, klottersanering, etc.

Underhållsplan och kommande underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av föreningens egendom genomfördes 7 december av representanter från styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare från Riksbyggen. Besiktningen inleddes med att besiktningsrapporten till underhållsplanen samt sammanställning över kommande åtgärder 2015-2022 granskades. Invändig och utvändig syn av fastigheten genomfördes. Utöver ett visst underhållsbehov som kommer att åtgärdas synes fastigheten vara i gott skick.

Föreningen har utfört respektive planerar nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ny torktumlare	30
Installationer (cirkulationspump)	123
OVK	58

Kommande underhåll

Garagesamfällighetens garage har stora underhållsbehov vilket innebär kostnader för Rb Brf Stockholmshus nr 37 under de kommande åren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningens likviditet har under året förändrats från 259% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 974 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 248 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj och extra föreningsstämma 9 juni. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 17 september 2015. Stadgeändringen innebär bl.a. att föreningen kan ta ut avgift vid andrahandsuthyrning. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter, kapitaltillskott och andelstal

Föreningens avgifter är uppdelade i en driftdel och en kapitaldel efter det frivilliga kapitaltillskott som gjordes 2013 under november månad.

Ett frivilligt kapitaltillskott anordnades 30 april 2015, 16 bostadsrättshavare deltog och åtgärden minskade föreningens lån med sammanlagt 8 562 112 sek.

I kapitaltillskott som genomfördes 2013 och 2015 har det visat sig att delar av de två efterföljande månadsavgifterna som skulle ingå som en del i kapitaltillskottet aldrig blivit redovisade som kapitaltillskott. Totalt uppgår detta belopp till 316 634 kronor och har bokats om under 2015.

Styrelsen följer ränteutvecklingen noggrant och valde under året att binda cirka en tredjedel av föreningens lån på fem år till räntan 1,52%. Därmed har styrelsen följt strategin att delvis säkra upp framtida räntekostnader genom bunden ränta, samtidigt som man väsentligt sänkt räntekostnaden på den bundna delen.

Föreningen har under 2015 utnyttjat det låga ränteläget för att amortera lånen vilket innebär att det för närvarande finns en viss marginal för räntehöjning innan avgiften för kapital behöver justeras.

Fordran på medlemmarna i kapitalkostnadspoolen 2014 på 196 531 kr respektive 2015 på 2 657 948 kr kommer att regleras via avgifterna till kapitalkostnadspoolen under kommande år. Inga amorteringar kommer att ske förrän fordran är reglerad.

Auktoriserad revisor anser att det uppstått en orättvisa mellan medlemmarna på grund av att skulden vid respektive kapitalkostnadstillfälle är felräknad och därför finns det en restskuld om 167 344 kr för de medlemmar som gjort 100 % kapitaltillskott. Styrelsen kan inte se att så är fallet men har beslutat att genomföra en utredning med hjälp av extern expertis under 2016. Om utredningen visar att skulden är felräknad vid respektive kapitalkostnadstillfälle och det därmed uppstått en orättvisa mellan medlemmarna kommer det att hanteras så att det elimineras. Styrelsens avsikt vid införande av frivilligt kapitaltillskott har varit att inga orättvisor ska uppstå mellan medlemmarna och den ståpunkten har styrelsen fortfarande.



Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Händelser under året

Den röda utemöbelgruppen på storgården har kompletterats med ett rött bord och fyra röda stolar, allt är underhållsfritt.

Styrelsen framför ett varmt tack till trädgårdsgruppen och de medlemmar som under året har hjälpt till med:

- Att på trivseldagen vår och höst eller vid annat tillfälle gjort fint utomhus och inomhus
- Trädgårdsskötsel såsom planterat lökar och plantor, vattnat, rensat ogräs, klippt gräs
- Att skotta snö, sanda och slå larm när det fanns risk för snöras

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer.

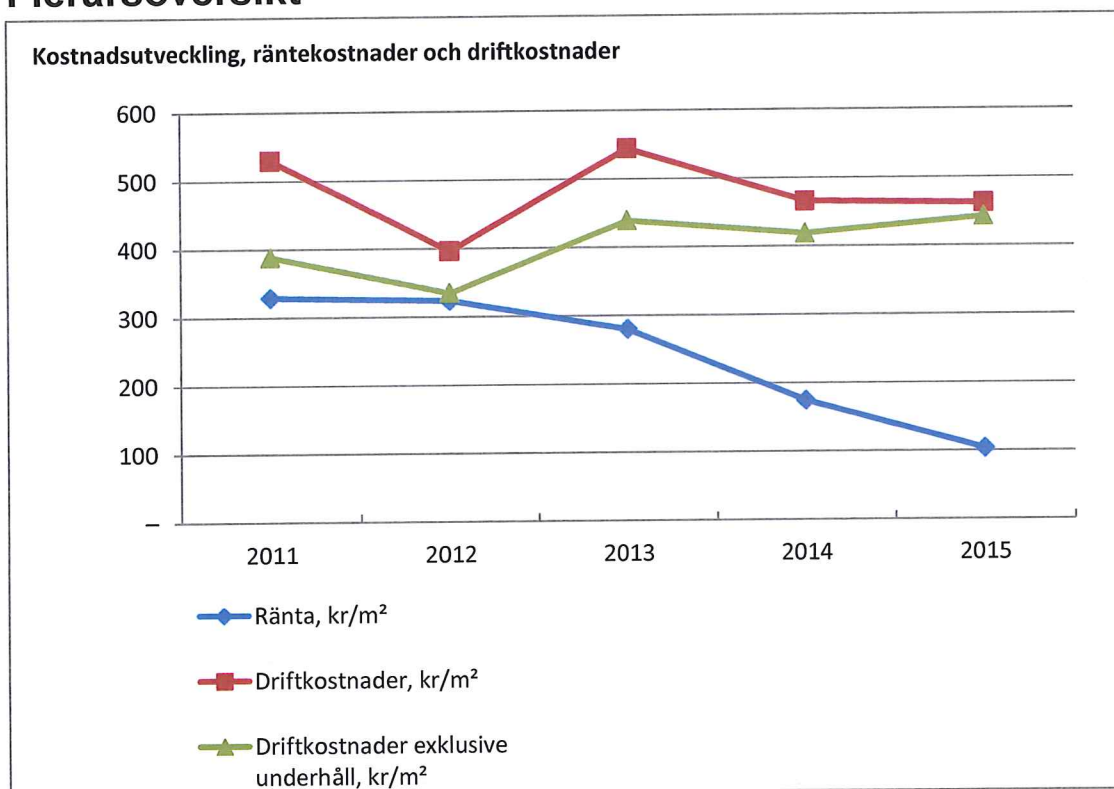
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 976	9 117	10 053	10 031	9 976
Resultat efter finansiella poster	4 274	1 897	1 521	2 740	1 034
Resultat exkl. avskrivningar	5 248	2 871	1 988	3 207	1 500
Resultat exkl. avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 900	1 757	1 530	2 501	1 701
Avsättning till underhållsfond kr/m²	104	104	104	86	86
Balansomslutning	179 246	179 729	179 527	179 860	178 168
Soliditet	67%	60%	59%	41%	40%
Likviditet	352%	259%	238%	152%	103%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	618	711	820	820	820
Bränsletillägg, kr/m²	100	100	103	103	103
Driftkostnader, kr/m²	463	466	544	396	529
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	443	419	439	334	388
Ränta, kr/m²	103	174	280	323	328
Underhållsfond, kr/m²	855	770	713	714	691
Lån, kr/m²	5 244	6 494	6 672	9 541	9 634

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	17 207 855
Årets resultat före fondförändring	4 274 461
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 114 228
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>210 972</u>
Summa överskott	20 579 060

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	20 579 060
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 976 430	9 116 646
Övriga rörelseintäkter	2	1 074 477	1 259 034
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 050 906	10 375 681
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 936 983	-4 972 544
Övriga externa kostnader	4	- 398 826	- 408 215
Personalkostnader	5	- 401 557	- 339 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 973 935	- 973 935
Summa rörelsekostnader		-6 711 301	-6 694 370
Rörelseresultat		5 339 605	3 681 311
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 888	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 027	66 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 103 059	-1 857 183
Summa finansiella poster		-1 065 144	-1 784 334
Resultat efter finansiella poster		4 274 461	1 896 977
Årets resultat	13	4 274 461	1 896 977



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	170 438 667	171 412 602
Summa materiella anläggningstillgångar		170 438 667	171 412 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 000	64 000
Summa anläggningstillgångar		170 502 667	171 476 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	—
Övriga fordringar	10	2 953 096	294 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	381 437	395 523
Summa kortfristiga fordringar		3 334 593	690 082
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 408 629	6 762 696
Summa kassa och bank		5 408 629	6 762 696
Summa omsättningstillgångar		8 743 222	8 252 778
SUMMA TILLGÅNGAR		179 245 889	179 729 380



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 108 004	82 229 258
Fond för yttre underhåll		9 120 011	8 216 755
Summa bundet eget kapital		<u>100 228 015</u>	<u>90 446 013</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 304 599	15 310 878
Årets resultat		4 274 461	1 896 977
Summa fritt eget kapital		<u>20 579 060</u>	<u>17 207 855</u>
Summa eget kapital		<u>120 807 075</u>	<u>107 653 868</u>

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	55 956 159	68 891 747
Summa långfristiga skulder		<u>55 956 159</u>	<u>68 891 747</u>

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	—	400 000
Leverantörsskulder		337 685	608 329
Skatteskulder		17 168	13 840
Övriga skulder	15	501 511	505 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 626 291	1 656 363
Summa kortfristiga skulder		<u>2 482 655</u>	<u>3 183 765</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 245 889</u>	<u>179 729 380</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	136 010 160	136 010 160
Summa ställda säkerheter	<u>136 010 160</u>	<u>136 010 160</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------



Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	200 år	2190

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, drift	2 729 001	2 729 081
Årsavgifter, kapital	5 559 901	3 757 184
Hyrer, lokaler	2 687 528	2 630 382
	<u>10 976 430</u>	<u>9 116 646</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	929 998	929 994
Bränsleavgifter, övrigt	87 350	127 975
Övriga lokalintäkter	—	1 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	67	—
Övriga intäkter	—	199 885
Inkassointäkter	720	180
Övriga rörelseintäkter	56 341	—
	<u>1 074 477</u>	<u>1 259 034</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	453 347	538 733
Underhåll	210 972	504 608
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	415 104	411 776
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 296 700	1 297 186
Garagesamfällighet	58 161	—
Försäkringspremier	115 761	124 672
Kabel- och digital-TV	116 420	114 320
Fastighetsskötsel	96 324	92 724
Trädgårdsskötsel	12 289	—
Återbäring från Riksbyggen	- 9 000	- 8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	22 357	11 852
Städning gemensamma utrymmen	328 036	140 289
Obligatoriska besiktningar	29 661	11 905
Snö- och halkbekämpning	80 588	41 533
Förbrukningsmateriel	58 400	9 269
Vatten	166 890	159 506
El	269 411	305 760
Uppvärmning	1 008 281	1 009 182
Sophantering och återvinning	207 281	207 630
	<u>4 936 983</u>	<u>4 972 544</u>



Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	283 659	276 091
IT-kostnader	8 276	8 984
Juridiska kostnader	900	450
Arvode, yrkesrevisor	40 000	39 930
Möteskostnader	7 411	7 880
Övriga förvaltningskostnader	38 625	42 473
Kontorsmateriel	9 344	—
Telefon och porto	2 432	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	—
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster	—	25 762
Bankkostnader	1 778	245
	<u>398 826</u>	<u>408 215</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	152 820	112 450
Sammanträdesarvoden	36 400	37 290
Arvode till valberedningen	4 200	3 800
Arvode uppdragstagare	119 999	110 999
Föreningsvald revisor	6 800	5 220
Summa	<u>320 219</u>	<u>269 759</u>
Sociala kostnader	81 338	69 916
	<u>401 557</u>	<u>339 675</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>973 935</u>	<u>973 935</u>
	973 935	973 935

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	1 088
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	751	16 164
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	1 082
Övriga ränteintäkter	<u>31 134</u>	<u>48 628</u>
	32 027	66 961

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån, kapitalpoolen	<u>1 103 059</u>	<u>1 857 183</u>
	1 103 059	1 857 183



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärden	186 713 882	186 713 882
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 301 280	-14 327 345
	-15 301 280	-14 327 345
Årets avskrivning byggnader	- 973 935	- 973 935
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 275 215	-15 301 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 438 667	171 412 602
Varav		
Byggnader	170 438 667	171 412 602
Taxeringsvärden		
bostäder	215 000 000	215 000 000
lokaler	25 600 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	240 600 000	240 600 000
varav byggnader	122 000 000	122 000 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	92 690	92 101
Fordran på medlemmar i kapitalkostnadspoolen 2015	2 657 948	–
Fordran på medlemmar i kapitalkostnadspoolen 2014	196 531	196 531
Andra kortfristiga fordringar	5 927	5 927
	2 953 096	294 559

Fordran på medlemmar i kapitalkostnadspoolen avser skillnaden mellan vad som betalats in i form av medlemsavgifter till kapitalkostnadspoolen jämfört med poolens utgifter i form av ränta och amorteringar under året. Om utgifterna är större än medlemsavgifterna under året uppstår en fordran och om utgifterna är lägre uppstår en skuld i redovisningen. Detta mellanhavande visar föreningens användning av inbetalda avgifter till kapitalkostnadspoolen under räkenskapsåret.

Fordran på medlemmar i kapitalkostnadspoolen kommer att regleras via avgifterna till kapitaldelen under kommande år. Inga amorteringar kommer att ske förrän fordran är reglerad.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	373
Förutbetalda försäkringspremier	27 044	32 629
Förutbetald vattenavgift	–	3 114
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 768	29 105
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	746
Övriga förutbetalda kostnader	–	5 381
Förutbetald tomträttsavgäld	324 175	324 175
	381 437	395 523



Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	4 157 892	4 741 635
Förvaltningskonto i Swedbank	1 250 737	2 021 061
	<u>5 408 629</u>	<u>6 762 696</u>

Not 13 Eget kapital

		Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 758 173	1 361 422	51 109 663	8 216 755	15 310 878	1 896 977
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 896 977	-1 896 977
Reservering underhållsfond				1 114 228	-1 114 228	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 210 972	210 972	
Nya insatser, upplåtelseavgifter, kapitaltillskott	8 562 112					
Del av kapitaltillskott 2013 och 2015 ej tidigare redovisat som kapitaltillskott	316 634				—	
Årets resultat						4 274 461
Vid årets slut	38 636 919	1 361 422	51 109 663	9 120 011	16 304 599	4 274 461

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	55 956 159	69 291 747
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	—	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>55 956 159</u>	<u>68 891 747</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,62%	Stibor 3 mån	24 899 980			24 899 980
NORDEA HYPOTEK AB	1,15%	Rörligt	22 891 787		13 035 588	9 856 199
SBAB BANK AB	1,52%	2020-09-18	21 499 980		300 000	21 199 980
			69 291 747		13 335 588	55 956 159

Under nästa räkenskapsår har föreningen inga planerade amorteringar. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 55 956 159 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Depositionsavgifter	323 729	323 729
Skuld för moms	177 782	181 504
	<u>501 511</u>	<u>505 233</u>



2015-12-31

2014-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	56 556	49 015
Upplupna räntekostnader	6 432	14 539
Upplupna elkostnader	25 459	26 506
Upplupna värmekostnader	134 789	160 490
Upplupna kostnader för renhållning	—	104
Upplupna revisionsarvoden	8 875	30 000
Upplupna styrelsearvoden	180 000	156 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 669	38 413
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 142 512	1 181 297
	<u>1 626 291</u>	<u>1 656 363</u>

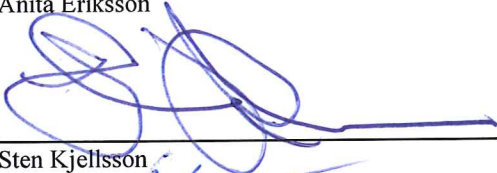
Stockholm 2016- 05-11



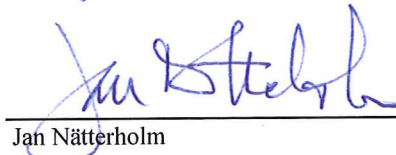
Anita Eriksson



Ingemar Stenberg



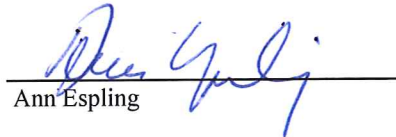
Sten Kjellsson



Jan Nätterholm



Michael Keller



Ann Espling



Christoffer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats **16/05** -2016. Den avviker
från standardutformningen.

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisorWille Bergöö
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37, org. nr 716419-1418

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37s finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Anmärkning

Föreningen har vid två tillfällen, 2013 och 2015, erbjudit medlemmarna möjlighet att genomföra frivilligt kapitaltillskott, med åtföljande omräkning av andelstalen hänförliga till kapitalkostnadspoolen (som omnämns i § 17 i stadgarna). Vid båda tillfällena har styrelsen, vid beräkning av den del i föreningens totala skuld hänförlig till kapitalkostnadspoolen som belöper på respektive medlem (nedan skuldandelen), utgått ifrån en felaktig beräkning av föreningens skuld. Vid beräkningen av föreningens skuld har justeringar gjorts som inte varit kopplade till redovisningen. Detta har resulterat i att de medlemmar som nu är av uppfattningen att de betalat 100% av sin skuldandel och som fått sitt andelstal i kapitalkostnadspoolen och sin avgift reducerad med den utgångspunkten, i själva verket har en liten skuldandel kvar. Summan av dessa förbisedda skuldandelar uppgår till 167 344 kr per 2015-12-31. Vidare har dessa felberäkningar medfört att de nya andelstalen efter respektive kapitaltillskottstillfälle har blivit fel. Detta i sin tur har medfört att de medlemmar som valt att inte betala in hela sin skuldandel som kapitaltillskott nu bär de kostnader som belöper på de förbisedda skuldandelarna, eftersom de medlemmar som är av uppfattningen att de betalat hela sin skuldandel inte längre, på grund av omräkningen av andelstalen, betalar någon avgift hänförlig till kapitalkostnadspoolen. Förfarandet innefattar en avvikelse från likabehandlingsprincipen och § 17 i föreningens stadgar. Vi har vid ett flertal tillfällen påtalat dessa förhållanden för styrelsen och uppmanat styrelsen att vidta rättelse.

Stockholm den 16 maj 2016

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 2016-05-25 i Riksbyggen Bostadsrättsförening

Stockholmshus Nr 37 org nr 716419-1418

Som föreningsvald revisor lämnar jag följande revisionsberättelse.

Jag hänvisar till Revisionsberättelse som KPMG revisor Anna Lundeborn-Bengtsson redovisat 2016-05-16. Jag instämmer i denna redovisning fram till punkten anmärkning: där jag har en avvikande mening.

Kapitaltillskott har skett 2013 samt 2015 och styrelsen har då tillämpat en redovisnings metod 2013 som fick godkännande av Riksbyggen samt även vid revision av KPMG. Kapitaltillskott 2015 redovisades på samma sätt och vid revision uppkom då 2015 en diskussion om hur redovisning skulle ske. Något krav att ändra redovisningen framkom då ej från KPMG sida och det kommenterades ej heller i revisionrapporten 2015. Vid revision 2016 framkommer från KPMG sida att en ändring av redovisningsrutinen måste ske för att följa bokföringslagen. Jag anser därför ej att styrelsen vid ett flertal tillfällen uppmanats att vidtaga rättelse i frågan.

Styrelsen har nu beslutat att tillsätta en oberoende utredning i denna fråga och eventuella rättelser får därefter ske.

Jag tillstyrker därför likaså att årsmötet beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2016



Wille Bergöö

Föreningsvald Revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

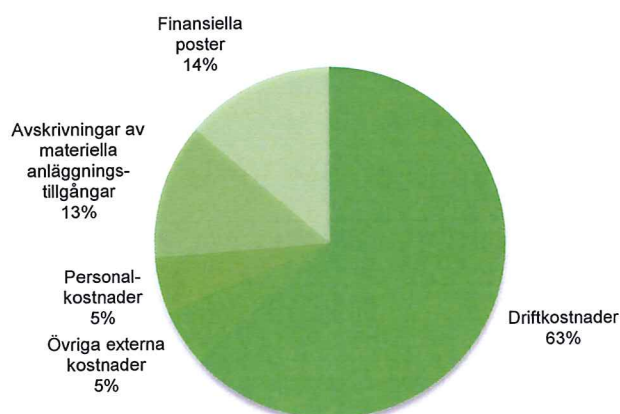
Årsredovisning

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

Nyckeltal

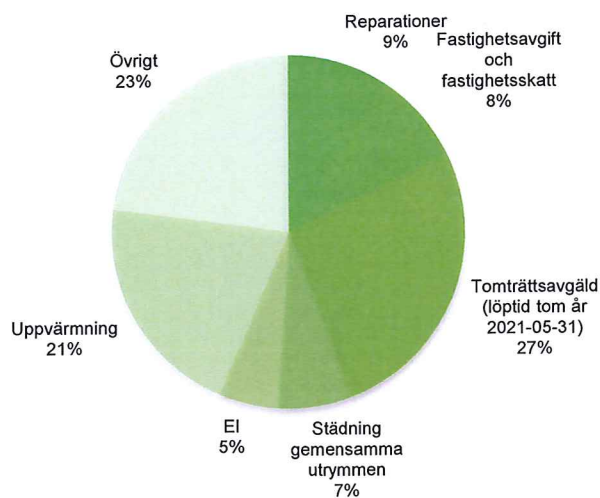
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	4 936 983	4 972 544
Övriga externa kostnader	398 826	408 215
Personalkostnader	401 557	339 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	973 935	973 935
Finansiella poster	1 065 144	1 784 334
Summa kostnader	7 776 445	8 478 703



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	453 347	538 733
Underhåll	210 972	504 608
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	415 104	411 776
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 296 700	1 297 186
Försäkringspremier	115 761	124 672
Kabel- och digital-TV	116 420	114 320
Fastighetsskötsel	96 324	92 724
Trädgårdsskötsel	12 289	0
Återbäring från Riksbyggen	- 9 000	- 8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	22 357	11 852
Städning gemensamma utrymmen	328 036	140 289
Obligatoriska besiktningar	29 661	11 905
Snö- och halkbekämpning	80 588	41 533
Förbrukningsmateriel	58 400	9 269
Vatten	166 890	159 506
El	269 411	305 760
Uppvärmning	1 008 281	1 009 182
Sophantering och återvinning	207 281	207 630
Summa driftkostnader	4 936 983	4 972 544



RB BRF STHLMSHUS 37

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF STHLMSHUS 37 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se