
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 716419-1418



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 47%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 244% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 763 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 368 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 28,30 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar. Byggnaden är uppförd 1991 med 128 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är belägen på adresserna Fatburs Kvarngata 2, 4, 8, 10, 12 och 14.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	47	48	14	9	128

Dessutom tillkommer

Lokaler
8

Total tomtarea	3 070 m ²
Total bostadsarea	9 301 m ²
Total lokalarea	1 372 m ²
Total area	10 673 m ²

Årets taxeringsvärde	367 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig och i den ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Teknostäd AB
Entrémattor	Berendsen textil
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elavgifter	Energikundservice Sverige AB & Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Ragn Sells
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webbhotell	Simply
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugservice	Bravida

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, och även trappan ner till Södermalmsallén.

M

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 668 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	38

Föreningen har tidigare utfört nedanstående större underhåll:

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrivna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yasmine El Rafie	Ordförande	2023
Jeanette Liljendahl	Vice ordförande	2022
Mattias Malicki	Ledamot	2022
Michael Keller	Ledamot	2023
Yingfu Xie	Ledamot	2023
Katarina Gullberg	Ledamot	2022
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sten Kjellsson	Suppleant	2022
Maarit Björklund	Suppleant	2023
Kaj Majuri	Suppleant	2022
Lars Sandberg	Suppleant	2023
Marcus Suurküla	Suppleant	2023
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2022
Lars Ahlstedt	Förtroendevald revisorssuppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Eriksson	2022
Olof Ericsson	2022
Jörel Reisch Modig	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 31 maj och styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 4,71% från 2022-06-01, årsavgiften för kapital och bränsle lämnas oförändrad. Höjningen med 4,71 % för drift görs för att täcka kostnaden för tomträttsavgälden som ökar. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 408 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Belåning och kapitalkostnadspool

Föreningen har genomfört frivilligt kapitaltillskott, befintliga lån hanteras i en intern kapitalkostnadspool där varje bostadsrättslägenhet har separat andelstal. De lägenheter som deltagit har fått sänkt andelstal och avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott vilket innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande ca 36,7 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 3 373 kr/kvm.

Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

	2021	2020	2019	2018
Lån	36 666 811	39 066 811	41 066 811	43 232 771
Avgifter kapital	2 564 100	2 564 100	2 564 064	2 672 588
Amorteringar excl. kapitaltillskott	2 400 000	2 000 000	2 165 960	2 200 000
Kapitaltillskott	0	0	0	7 567 189
Räntekostnader	181 536	436 261	527 325	485 232

Avgiften för kapital finns särredovisad på månadsaviseringen, enskild lägenhets andel av föreningens lån kan beräknas enligt följande:

*Exempel: en månadsavgift för kapital = 3 197 kr motsvarar en andel av föreningens lån ~ $171 * 3\,197 = 546\,687$ kr. Detta exempel visar en genomsnittlig bostadsrättslägenhet på 73 kvm som inte deltagit i kapitaltillskott samt då föreningens lån fördelas enbart på bostadsrättslägenheterna.*

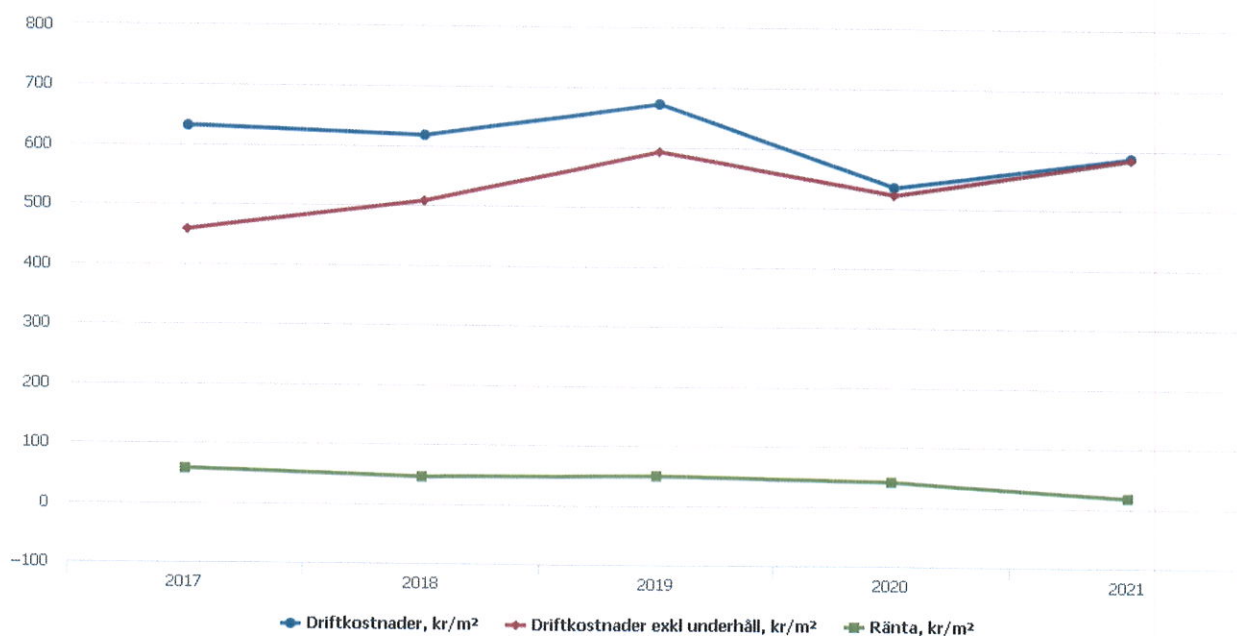
För lägenheter som genomfört fullt kapitaltillskott är avgiften för kapital = 0 kr. Lägenheter med andelstal kvar i kapitalkostnadspoolen betalar räntor och amorteringar på föreningens lån. Det låga ränteläget används för att amortera lånen varför det finns en marginal för ökning av räntekostnaden utan att avgiften för kapital behöver höjas.

Föreningen kommer att genomföra frivilligt kapitaltillskott 31 mars 2022.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 792	9 853	9 481	9 481	9 684
Resultat efter finansiella poster	2 207	1 763	-548	204	-98
Resultat exklusive avskrivningar	3 763	3 318	1 008	1 760	1 457
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 914	1 469	-841	-80	343
Balansomslutning	169 565	169 586	169 497	171 847	174 906
Soliditet %	77	75	74	74	68
Likviditet %*	47	34	210	229	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	408	334	293	293	293
Driftkostnader, kr/m ²	587	535	673	618	632
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	584	522	593	508	458
Ränta, kr/m ²	17	41	49	45	57
Underhållsfond, kr/m ²	1 287	1 117	958	865	802
Lån, kr/m ²	3 435	3 660	3 848	4 051	4 966

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 244% till 282%.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

14

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	46 204 108	11 926 026	15 399 986	1 762 532
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 762 532	-1 762 532
Reservering underhållsfond				1 849 000	-1 849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-37 931	37 931	
Kapitaltillskott			0		0	
Årets resultat						2 206 638
Vid årets slut	51 109 663	1 361 422	46 204 108	13 737 095	15 351 449	2 206 638

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 162 518
Årets resultat	2 206 638
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 931
Summa	17 558 087

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **17 558 087**

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

17

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 791 922	9 852 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	514 228	818 219
Summa rörelseintäkter		11 306 150	10 670 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 268 722	-5 713 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-721 799	-812 688
Personalkostnader	Not 6	-404 632	-398 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-8 951 102	-8 480 935
Rörelseresultat		2 355 048	2 189 948
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 432	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 417	8 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 258	-436 261
Summa finansiella poster		-148 409	-427 416
Resultat efter finansiella poster		2 206 638	1 762 532
Årets resultat		2 206 638	1 762 532

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	161 102 973	162 658 922
Summa materiella anläggningstillgångar		161 102 973	162 658 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		161 294 973	162 850 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 716	-137 455
Övriga fordringar		7 354	32 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 093 912	417 118
Summa kortfristiga fordringar		1 117 982	312 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 151 702	6 422 474
Summa kassa och bank		7 151 702	6 422 474
Summa omsättningstillgångar		8 269 684	6 734 797
Summa tillgångar		169 564 657	169 585 719

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 675 193	98 675 193
Fond för yttre underhåll		13 737 095	11 926 026
Summa bundet eget kapital		112 412 288	110 601 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 351 449	15 399 986
Årets resultat		2 206 638	1 762 532
Summa fritt eget kapital		17 558 087	17 162 518
Summa eget kapital		129 970 375	127 763 737
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 666 811	17 066 811
Leverantörsskulder		499 662	166 285
Skatteskulder		67 513	159 801
Övriga skulder	Not 15	370 753	419 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 989 544	2 009 198
Summa kortfristiga skulder		17 594 282	19 821 982
Summa eget kapital och skulder		169 564 657	169 585 719

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder drift	3 797 310	3 031 724
Årsavgifter kapital	2 564 100	2 564 100
Hyror, lokaler	3 054 404	3 039 674
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-3 150
Rabatter	-3 750	-224 952
Bränsleavgifter, bostäder	1 135 880	1 124 233
Debiterad fastighetsskatt-	245 778	248 592
Summa nettoomsättning	10 791 922	9 852 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	24 019	19 394
Fakturerade kostnader	0	360
Erhållna statliga bidrag	0	112 025
Övriga rörelseintäkter	490 209	595 440
Försäkringsersättningar	0	91 000
Summa övriga rörelseintäkter	514 228	818 219

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-37 931	-146 608
Reparationer	-667 931	-798 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-580 752	-576 912
Tomträttsavgäld	-1 807 292	-1 296 700
Samfällighetsavgifter	-63 715	-87 999
Försäkringspremier	-349 874	-267 357
Kabel- och digital-TV	-189 037	-224 067
Återbäring från Riksbyggen	8 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 996	-23 415
Obligatoriska besiktningar	-28 235	-32 313
Snö- och halkbekämpning	-128 351	-43 546
Statuskontroll	0	-19 458
Förbrukningsinventarier	-7 552	-34 140
Vatten	-235 776	-220 275
Fastighetsel	-465 210	-288 441
Uppvärmning	-1 108 857	-995 124
Sophantering och återvinning	-401 665	-323 845
Förvaltningsarvode drift	-159 048	-334 829
Summa driftskostnader	-6 268 722	-5 713 534

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-456 942	-454 380
IT-kostnader	-4 613	-6 896
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-190 969	-290 854
Kreditupplysningar	-1 305	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 920	-22 838
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	-3 090	-3 620
Summa övriga externa kostnader	-721 799	-812 688

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-180 000	-180 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-130 799	-130 799
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-93 333	-87 965
Summa personalkostnader	-404 632	-398 764

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	18 432	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 432	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 561	-436 261
Övriga räntekostnader	-697	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 258	-436 261

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 054 960	-22 499 011
	-24 054 960	-22 499 011
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	-1 555 949	-1 555 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 610 909	-24 054 960
Restvärde enligt plan vid årets slut	161 102 973	162 658 922
Varav		
Byggnader	161 102 973	162 658 922
Taxeringsvärden		
Bostäder	328 000 000	328 000 000
Lokaler	39 400 000	39 400 000
Totalt taxeringsvärde	367 400 000	367 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 000 000</i>	<i>147 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>220 400 000</i>	<i>220 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	363 037	76 352
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 235	0
Förutbetald renhållning	49 416	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 006	16 590
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 218	0
Förutbetald tomträttsavgäld	543 000	324 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 093 912	417 118

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 074 146	3 616 183
Transaktionskonto	4 077 555	2 806 291
Summa kassa och bank	7 151 702	6 422 474

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	36 666 811	39 066 811
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 666 811	-17 066 811
Långfristig skuld vid årets slut	22 000 000	22 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,34%	2021-09-03	566 811,00	-266 811,00	300 000,00	0,00
NORDEA		2021-09-20	16 500 000,00	-15 000 000,00	1 500 000,00	0,00
NORDEA	0,34%	2022-09-05	0,00	15 266 811,00	600 000,00	14 666 811,00
NORDEA	0,50%	2023-09-20	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			39 066 811,00	0,00	2 400 000,00	36 666 811,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

19

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	290 330	290 330
Skuld för moms	80 417	80 273
Skuld sociala avgifter och skatter	6	49 285
Summa övriga skulder	370 753	419 888

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	97 889	69 532
Upplupna räntekostnader	8 097	6 446
Upplupna driftskostnader	26 478	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 883	2 344
Upplupna elkostnader	82 141	31 025
Upplupna vattenavgifter	39 101	36 476
Upplupna värmekostnader	160 811	128 177
Upplupna revisionsarvoden	40 125	38 000
Upplupna styrelsearvoden	311 550	221 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286	75 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 207 183	1 400 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 989 544	2 009 198

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

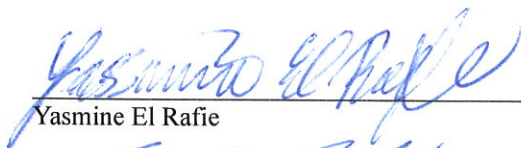
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter årets slut har föreningen påbörjat ett byte av samtliga hissar med Amsler Hiss som är planerat att vara färdigt under sommaren. Föreningen har även fått in ca 8 MSEK i den kapitaltillskottsprocess som startades hösten 2021. Beloppet kommer att användas till att amortera befintliga lån i kapitalkostnadspoolen.

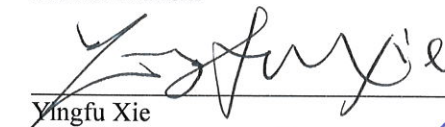
Styrelsens underskrifter

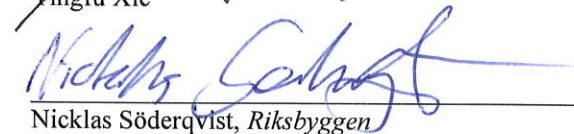
Stockholm 16/5-2022

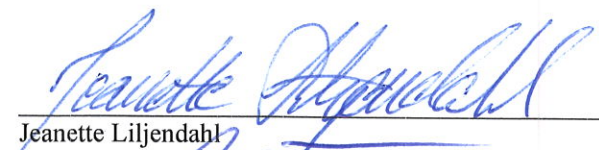
Ort och datum


Yasmine El Rafie


Mattias Malicki


Yingfu Xie


Nicklas Söderqvist, Riksbyggen

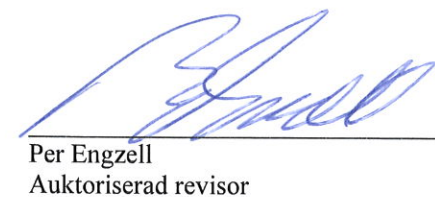

Jeanette Liljendahl

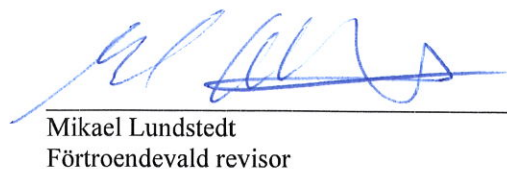

Michael Keller


Katarina Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Mikael Lundstedt
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Eventualförpliktelser

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

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

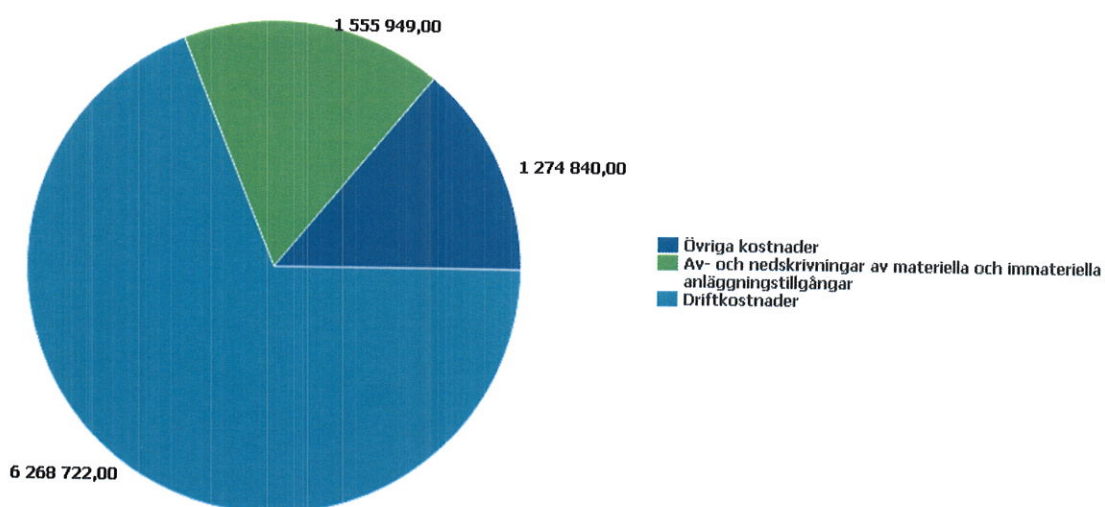
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 268 722	5 713 534
Övriga externa kostnader	721 799	812 688
Personalkostnader	404 632	398 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 555 949	1 555 949
Finansiella poster	148 409	427 416
Summa kostnader	9 099 512	8 908 351



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.

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

