

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 716419-1418



   
 CS

Younger ac for all
the CS

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 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 229% till 210%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 365 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 31,17 % 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 9 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	282 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring 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 Service AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elavgifter	Energikund Sverige AB & Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Brandskydd	Brand- och Industriskydd i Mellansverige AB
Hemsidan/webbhotell	Surftown Sverige AB
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugservice	Bravida Sverige AB

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835%. Dessutom är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen GA:2, med andelstal 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.

A

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 1 658 tkr och planerat underhåll för 852 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Det föreningen gjort under året är:

Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	84
Tvättmaskiner	79
VA/Sanitet	324
Undercentral	24
Ventilation	189
Hissar	137
Övrigt	15

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
Kaj Majuri	Ordförande	2021
Jeanette Liljendahl	Ledamot	2020
Sten Kjellsson	Ledamot	2020
Michael Keller	Ledamot	2021
Yingfu Xie	Vice ordförande	2021
Susanna Bjälevik	Ledamot	2020
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Persson	Suppleant	2020
Maarit Björklund	Suppleant	2021
Charlotte Sundqvist	Suppleant	2020
Lars Sandberg	Suppleant	2021
Anela Coso	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Wille Bergöö*	Förtroendevald revisor	2020
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2020

*Wille Bergöö ersattes av Mikael Lundstedt som förtroendevald revisor kort efter senaste stämman p.g.a. sjukdom.

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Ericsson	2020
Mattias Malicki	2020
Lars Ahlstedt	2020

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 21 maj och styrelsen har hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Här nedan räknas upp ett urval av de aktiviteter som skett under året:

- Stammarna spolades i fastigheten, i lägenheter, hyreslokaler samt gemensamhetsutrymmen.
- Statuskontroll av lägenheterna utfördes.
- Den genomfördes en OVK, obligatorisk besiktningskontroll, av fastigheten.
- Sandlådan på storgården renoverades.
- Hissen i Fatburs Kvarngata 12 genomgick en större reparation.
- Det genomfördes en besiktning av fastighetens skyddsrum.
- Den stora cykelrensningen som påbörjades HT 2018 avslutades i och med att de ihopsamlade cyklarna sändes iväg.
- Uppgradering av rutiner avseende lägenhetsrenovering och ändring i lägenhet samt relaterade ansökningar och besiktningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift och bränsle med 15 % från 2020-02-01 årsavgiften för kapital lämnas oförändrad. Årsavgiften för drift uppgick för 2019 i genomsnitt till 293 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 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 41 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 673 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 3 850 kr/kvm.

Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

Resultat och ställning	2019	2018	2017
Lån	41 066 811	43 232 771	52 999 960
Avgift kapital	2 564 064	2 672 588	2 998 160
Amorteringar exkl. kapitaltillskott	2 165 960	2 200 000	2 956 199
Kapitaltillskott	0	7 567 189	0
Räntekostnader	527 325	484 724	612 937

Avgiften för kapital finns särredovisad på månadsaviseringen, enskild lägenhets andel av föreningens lån kan beräknas enligt följande: En avgift för kapital på 1 kr motsvarar en andel av föreningens lån på ca 192,195 kr.
Exempel: en månadsavgift för kapital = 3 234 kr motsvarar en andel av föreningens lån ~ 192,195 * 3 234 = 621 558 kr.
Detta exempel visar en genomsnittlig bostadsrättslägenhet på 73 kvm som inte deltagit i kapitaltillskott samt då föreningens lån fördelas enbart på bostadsrättslägenheterna.

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.

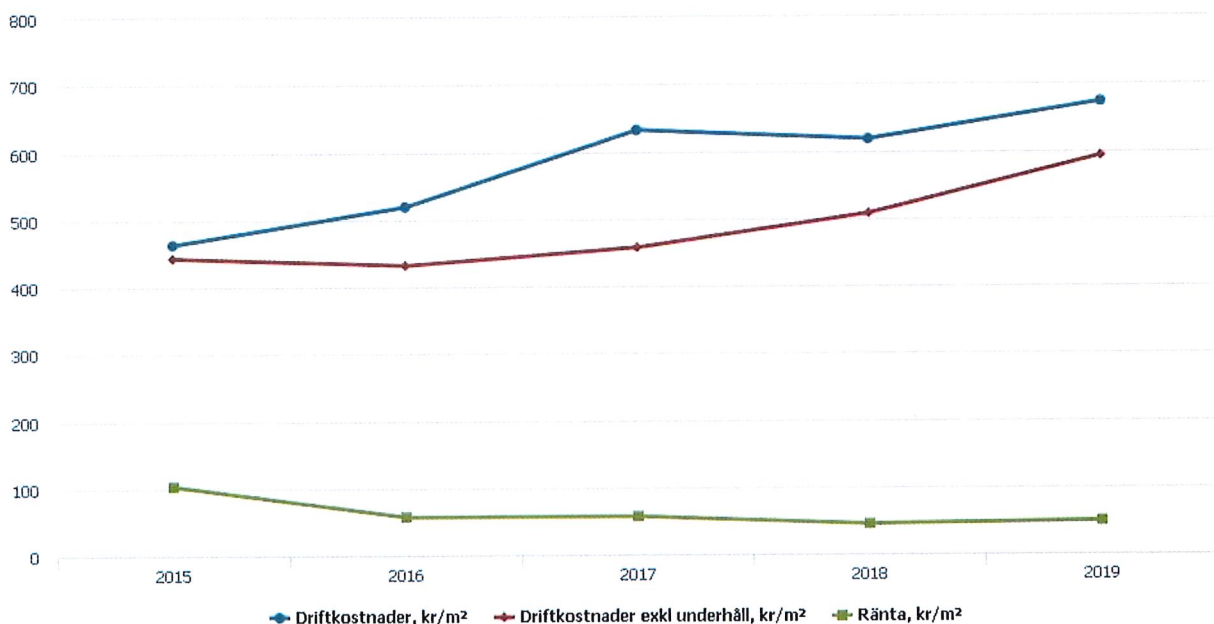
Föreningen har genomfört frivilligt kapitaltillskott 2013, 2015, 2018, inga datum för ytterligare kapitaltillskott är beslutade.

1

CS
Lefvise
K
Ju
a

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 481	9 481	9 684	6 625	11 994
Resultat efter finansiella poster	-548	204	-98	-1 931	4 274
Resultat exklusive avskrivningar	1 008	1 760	1 457	-375	5 248
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-841	-80	343	-1 489	4 134
Balansomslutning	169 497	171 847	174 906	177 418	179 246
Soliditet %	74	74	68	67	67
Likviditet %	210	229	204	270	352
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	293	293	293	293	293
Driftkostnader, kr/m ²	673	618	632	519	463
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	593	508	458	432	443
Ränta, kr/m ²	49	45	57	57	103
Underhållsfond, kr/m ²	958	865	802	872	855
Lån, kr/m ²	3 848	4 051	4 966	5 243	5 243



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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	46 204 108	9 227 062	18 442 381	204 412
Disposition enl. årsstämmobeslut					204 412	-204 412
Reservering underhållsfond				1 849 000	-1 849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-852 428	852 428	
Kapitaltillskott			0			
Årets resultat						-547 843
Vid årets slut	51 109 663	1 361 422	46 204 108	10 223 634	17 650 221	-547 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	18 646 794
Årets resultat	-547 843
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	852 428
Summa	17 102 378

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

17 102 378

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

M

Yuzhu cc CS h Kd

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 480 811	9 481 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 424	331 611
Summa rörelseintäkter		9 650 235	9 812 923
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 185 895	-6 600 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 307	-607 093
Personalkostnader	Not 6	-402 458	-393 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-9 700 609	-9 156 566
Rörelseresultat		-50 374	656 357
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 432	18 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 089	14 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-527 991	-485 041
Summa finansiella poster		-497 470	-451 944
Resultat efter finansiella poster		-547 843	204 412
Årets resultat		-547 843	204 412

A

[Handwritten signatures]

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	164 214 871	165 770 820
Summa materiella anläggningstillgångar		164 214 871	165 770 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		164 406 871	165 962 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 166	9 013
Övriga fordringar		32 660	65 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	472 422	557 945
Summa kortfristiga fordringar		506 248	632 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 583 931	5 252 161
Summa kassa och bank		4 583 931	5 252 161
Summa omsättningstillgångar		5 090 179	5 884 271
Summa tillgångar		169 497 050	171 847 091

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		52 471 085	52 471 085
Kapitaltillskott		46 204 108	46 204 108
Fond för yttre underhåll		10 223 634	9 227 062
Summa bundet eget kapital		108 898 827	107 902 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 650 222	18 442 381
Årets resultat		-547 843	204 412
Summa fritt eget kapital		17 102 378	18 646 794
Summa eget kapital		126 001 205	126 549 048
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 066 811	42 732 771
Summa långfristiga skulder		41 066 811	42 732 771
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	500 000
Leverantörsskulder		177 605	743 381
Skatteskulder		98 037	37 457
Övriga skulder	Not 15	311 137	423 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 842 255	860 483
Summa kortfristiga skulder		2 429 034	2 565 271
Summa eget kapital och skulder		169 497 050	171 847 091

[Handwritten signatures and initials]

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder drift	2 728 968	2 728 968
Årsavgifter, kapital	2 564 100	2 672 588
Hyror, lokaler	2 955 625	2 837 977
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 590	0
Rabatter	0	-2 929
Bränsleavgifter, bostäder	996 116	996 116
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	248 592	248 592
Summa nettoomsättning	9 480 811	9 481 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	134 520	22 904
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-4
Övriga rörelseintäkter	34 373	30 438
Försäkringsersättningar	0	277 913
Summa övriga rörelseintäkter	169 424	331 611

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-852 428	-1 175 574
Reparationer	-1 657 846	-1 112 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-570 256	-471 136
Tomträttsavgäld	-1 296 700	-1 296 700
Samfällighetsavgifter	-73 270	-62 418
Försäkringspremier	-149 810	-134 432
Kabel- och digital-TV	-243 374	-239 983
Återbäring från Riksbyggen	6 800	7 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 802	-16 699
Obligatoriska besiktningar	-149 228	-29 075
Snö- och halkbekämpning	-37 451	-56 347
Statuskontroll	-110 868	-13 232
Förbrukningsinventarier	-51 169	-30 970
Vatten	-209 763	-205 872
Fastighetsel	-373 799	-413 439
Uppvärmning	-1 022 894	-994 292
Sophantering och återvinning	-217 766	-216 543
Förvaltningsarvode drift	-160 268	-138 553
Summa driftkostnader	-7 185 895	-6 600 150

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-396 465	-437 370
IT-kostnader	-3 804	-10 988
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-97 228	-61 299
Kreditupplysningar	-1 119	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 687	-19 761
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 588	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	-3 016	-1 855
Advokat och rättegångskostnader	0	-43 246
Summa övriga externa kostnader	-556 307	-607 093

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-180 000	-180 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-130 799	-131 598
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-91 659	-81 376
Summa personalkostnader	-402 458	-393 374

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	18 432	18 432
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 432	18 432

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-527 907	-484 724
Övriga räntekostnader	-84	-317
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-527 991	-485 041

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-20 943 062	-19 387 113
	-20 943 062	-19 387 113
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	-1 555 949	-1 555 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 499 011	-20 943 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 214 871	165 770 820
Varav		
Byggnader	164 214 871	165 770 820
Taxeringsvärden		
Bostäder	328 000 000	252 000 000
Lokaler	39 400 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	367 400 000	282 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 000 000</i>	<i>126 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>220 400 000</i>	<i>155 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Yonstn *cc* *ck* *ck* *ck*

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 300	34 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	110 278
Förutbetald renhållning	0	41 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 420	31 459
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 777	10 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 750	5 555
Förutbetald tomträttsavgäld	324 175	324 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	472 422	557 945

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel <i>Nordea</i>	252 816	216 429
Bankmedel <i>SBAB</i>	2 940 256	4 028 198
Transaktionskonto <i>Swedbank</i>	1 390 859	1 007 533
Summa kassa och bank	4 583 931	5 252 161

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	41 066 811	43 232 771
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 066 811	42 732 771

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,96%	2020-09-03	8 300 000,00	0,00	665 960,00	7 634 040,00
SBAB	1,52%	2020-09-18	21 199 980,00	0,00	0,00	21 199 980,00
NORDEA	0,97%	2022-09-19	13 732 791,00	0,00	1 500 000,00	12 232 791,00
Summa			43 232 771,00	0,00	2 165 960,00	41 066 811,00

*Senast kända räntesatser

19

[Handwritten signatures]

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	290 330	290 330
Skuld för moms	16 189	89 170
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Clearing	4 318	44 450
Summa övriga skulder	311 137	423 950

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	94 260	56 556
Upplupna räntekostnader	4 809	4 047
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	114 260	0
Upplupna elkostnader	27 854	25 914
Upplupna vattenavgifter	69 586	0
Upplupna värmekostnader	130 712	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 983	0
Upplupna revisionsarvoden	35 750	35 750
Upplupna styrelsearvoden	299 999	180 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 110	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 050 932	558 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 842 255	860 483

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

4

[Handwritten signatures]

Styrelsens underskrifter

Stockholm 14/3-20

Ort och datum

Kaj Majuri

Jeanette Liljendahl

Sten Kjellsson

Michael Keller

Yingfu Xie

Charlotte Sundqvist ersätter Susanna Bjälevik

Carl-Eriksson Hagerström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Mikael Lundstedt

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på mistag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

13

KL

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-30



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mikael Lundstedt
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, driftkostnader, 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

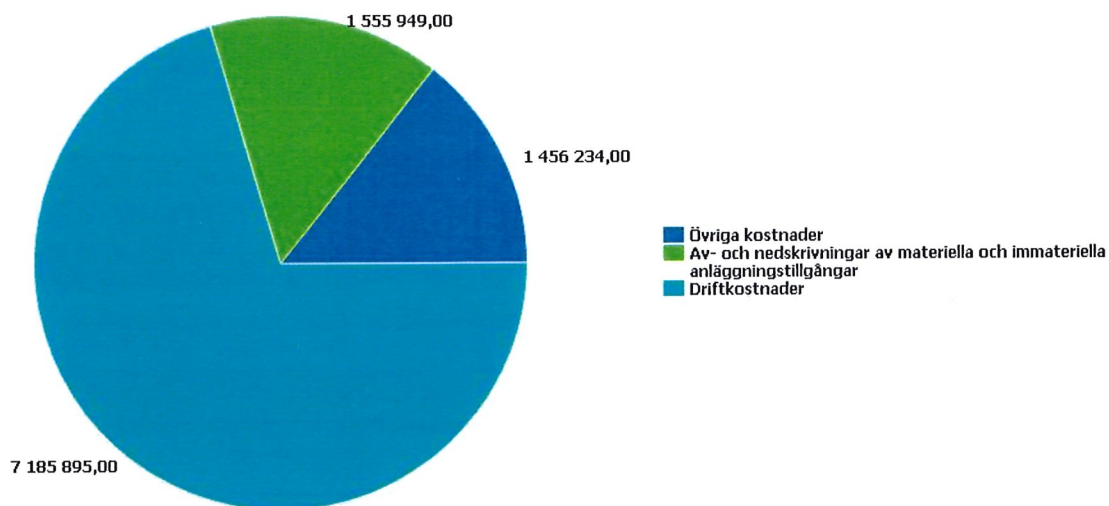
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Yngve M
Ker CS
A

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 185 895	6 600 150
Övriga externa kostnader	556 307	607 093
Personalkostnader	402 458	393 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 555 949	1 555 949
Finansiella poster	497 470	451 944
Summa kostnader	10 198 078	9 608 510



Yngve Osh
CS

Th
Al

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

