

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF S:t Erik nr 1
Org nr: 716420-4674



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF S:t Erik nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningarna med 1 050 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 456 tkr.

Avskrivningarna är en bokförigmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 155%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grubben 5 och Brädstapeln 14 i Stockholm stad. På fastigheten finns 2 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1998. Fastighetens adress är Carl Gustaf Lindstedts gata 2-10 samt Ivan Oljelundsgränd 2-4.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm Stad. Avtalet gäller t.o.m. 2025-11-30 med en årlig avgäld 2019 på 702 100.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protectorförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	24	11	10	55

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
6	13

Total tomtarea 2 126 m²

Total bostadsarea 4 929 m²

Total lokalarea 340 m²

Årets taxeringsvärde 229 919 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 165 421 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Tre Innovatörer AB	43	2020-09-30
Promovent AB	44	2020-12-31
Bongwall AB	43	2021-12-31
Restaurang Krubb	60	2021-28-28
Torino Tidningsform AB	45	2022-04-30
Advokatbyrå Daniel Kimselius AB	45	2022-05-31

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
Fjärrvärme	Fortum Värme
El	Fortum
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
vatten	Stockholm Vatten
Hisservice	Otis AB
Städ	Enitor AB
Sopor	Stena Recycling
Kabel-TV	ComHem
Brf Tegelladan	13 Garageplatser

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 294 tkr och planerat underhåll för 731 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fönster/fasad	546 tkr
Markytor	120 tkr
Underhållsadministration	64 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Hemmingsson	Ordförande	2020
Maja Andersson	Ledamot	2021
Jimmy Edsbrand	Ledamot	2020
Magnus Bråding	Ledamot	2020
Anders Dahlgren	Ledamot	2020
Catharina Sitte Durling	Ledamot	2021
Anela Coso	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Adolfson	Suppleant	2020
Åsa Carild	Suppleant	2021
Estivalia Carroza Celedon	Suppleant	2021
Linnea Benktson	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Jarskog	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Karin Ekholm	2020	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Svanborg, sammankallande	2020
Kerstin Karlsson	2020
Johanna Åkerström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat är ca -0,6 miljoner kr (verksamhetsår 2017/2018 -0,2 miljoner kr) efter avskrivningar. Efter avsättning till respektive ianspråktagande av underhållsfond innebär resultatet en belastning på eget kapital med ca 0,7 miljoner kr (0,8 miljoner kr). Underskottet beror främst på effekterna av den redovisningsmetod som gäller sedan fyra år. Reglerna innebär att föreningen är skyldig att göra fulla avskrivningar på fastigheterna samtidigt som stadgarna stipulerar att full avsättning till underhållsfonden ska ske. Således sätts, i princip, medel av två gånger för samma ändamål. Underskottet som uppstår till följd av redovisningsmetoden belastar därmed eget kapital då ingen motsvarande höjning av avgifterna görs. Metoden är relativt för bostadsrättsföreningar och avstämd med samt godkänd av föreningens revisorer. Det långsiktiga kassaflödet för föreningen är fortsatt positivt samtidigt som det underskott som uppkommer hanteras i enlighet med såväl redovisningsregler som stadgar. Att som enskild förening ändra metod för redovisningen skulle medföra en avsevärd avvikelse från hur andra föreningar redovisar och därmed försvåra jämförelser mellan föreningar, t ex i samband med försäljning av bostadsrätt. Styrelsen har därför valt att inte ändra metod vad avser avskrivningar eller avsättning till underhållsfonden i avvaktan på att ny och mer rimlig praxis kan etableras på marknaden. Frågan bevakas löpande i dialogen med Riksbyggen och föreningens revisorer.

Fastigheternas skick är gott. Under räkenskapsåret har fasadunderhållet, vilket påbörjades föregående år, slutförts samt akut underhåll av fönster och planerat underhåll av stenlagda ytor genomförts. Under året har underhåll totalt utförts för 0,7 miljoner kr (0,2 miljoner kr) samt reparationer för 0,3 miljoner kr (0,4 miljoner kr).

Föreningen ska enligt stadgarna sätta av medel för kommande underhållsåtgärder i syfte att ha tillräckligt med medel avsatta vid den tidpunkt då åtgärderna behöver genomföras. Under året har den årliga stadgeenliga underhållsbesiktningen genomförts och underhållsplanen uppdaterats. Årligen ska avsättas medel till fonden som motsvarar snittbehovet per år för underhåll under de kommande 30 åren. Då det handlar om långa tidsperioder så bygger bedömningarna ofta på erfarenhetsdata som finns tillgängliga inom fastighetsbranschen.

Föreningen tillämpar, enligt redovisningsreglerna, en avskrivningstid på 120 år på byggnaderna och skriver därmed av ca 1,1 miljoner kr årligen på fastigheterna. Därutöver sätts ca 0,8 miljoner kronor årligen av till underhållsfonden. Den totala avsättningen per år uppgår således till ca 1,9 miljoner kronor, vilket motsvarar en samlad avskrivningstid för byggnaderna på mindre än 60 år. Styrelsen anser att de redovisningsregler som de samlade avsättningarna baseras på inte ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi. Styrelsen konstaterar att föreningens kassaflöde (exklusive extraamorteringar) är positivt och att tillräckliga medel finns för såväl drift som för framtida underhåll samt att någon kortsiktig påverkan på avgiftsnivån som en följd av redovisat underskott därför inte finns.

Den fortsatta utvärderingen av sophanteringskostnaderna visar på en fortsatt minskning, något som uppnåtts tack vare översyn av hur vi använder våra grovsoprum och minskade volymer hushållsavfall, det senare är framförallt en effekt av de matavfallskvarnar som installerats.

Under verksamhetsåret har arbetet med förvaltning av låneportföljen bedrivits inom ramen för den strategi som tidigare beslutats av styrelsen. Strategin innebär en fortsatt hög andel bundna lån utifrån att ränteläget fortsatt har varit mycket lågt, även på längre löptider. Den genomsnittliga löptiden för portföljen har således ökat sedan föregående år. Under verksamhetsåret har en lånepost omsatts samtidigt som en engångsamortering om 0,5 miljoner kr (0,0 miljoner kr) genomförts. En lånepost ska omsättas under verksamhetsåret 2019/2020 och därefter sker förfall i olika omgångar under 2020-2024. Någon större ränterisk till följd av förändringar på räntemarknaden finns således inte för kommande verksamhetsår. Total låneportfölj för föreningen uppgår till ca 41,5 miljoner kronor. Genomsnittsräntan för verksamhetsåret uppgick till ca 1,40 % (1,46 %).

Samtliga föreningens lokaler är uthyrda. Under året har vi haft vissa problem vad gäller restauranghyresgästens sophantering, detta har utretts och nödvändiga förändringar har genomförts. Frågan bevakas fortsatt av styrelsen. Föreningen förfogar över 13 garageplatser som förhyrs från grannföreningen. Platser som omsätts hyrs ut till de medlemmar som anmält sig till föreningens garagekö. För närvarande står 3 st medlemmar i kö för garageplats. Hyrestiden enligt avtalet med grannföreningen för garageplatserna löper ut 2020-12-31 och vi har under våren mottagit en uppsägning av avtalet. Vi avser förlänga avtalet varför förhandlingar kring uppsägningen påbörjas under hösten 2019. Avgifter för garageplatserna kommer att ses över i samband med detta.

Under maj genomfördes städdag då medlemmarna gemensamt städade och röjde upp utemiljö och gemensamma förråd, soprum samt övriga gemensamma ytor.

Under perioden har arbetet med försäljning av vindsutrymmet på Ivan Oljelunds gränd 2 avslutats. Försäljning visade sig inte vara möjlig att genomföra på grund av bygglovsfrågor. Kostnaderna för utredning mm har berörd medlem betalat.

Arbetet med att försöka påverka ägaren av det sk "TryggHansa-huset" att vidta rimliga åtgärder vad gäller befarade störningar till följd av ökad bil- och lastbilstrafik i närområdet har fortsatt under året i form av en rad överklaganden med hjälp av jurist till olika instanser samt skriftväxling med staden och fastighetsägaren. Styrelsen följer den fortsatta processen noga för att bevaka föreningens intressen. Principiellt är föreningen inte emot en utveckling av grannfastigheten så länge det inte sker på ett sätt som får negativa konsekvenser för föreningens medlemmar, våra fastigheter och vårt bostadsområde.

Utifrån den budget som fastställdes i september bedömer styrelsen att det, för kommande verksamhetsår, inte är nödvändigt att höja avgifterna. Därmed har avgifterna kunnat hållas oförändrade sedan 2009. Hittills har ökande driftkostnader kunnat motverkas främst genom sänkta lånekostnader. Styrelsen ambition är att, om möjligt, hålla nere avgiftshöjningarna även i framtiden.

Läs mer om vår förening på www.brfsterik1.se.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser och 1 gåva av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

3

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 310	5 282	5 278	5 215	5 286
Resultat efter finansiella poster	-594	-153	-683	-9	55
Balansomslutning	101 977	103 300	103 641	106 646	106 528
Soliditet %	58	58	58	58	57
Likviditet %	155	182	119	141	212
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	858	858	858	858	858
Hyror för lokaler, kr/ m ² *	2 329				
Driftkostnader, kr/m ²	629	540	634	473	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	490	502	485	450	412
Ränta, kr/m ²	113	118	164	191	263

**Nyckeltalet "hyror för lokaler, kr/har m²" är ett nytt nyckeltal för i år.*

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.

Driftkostnader: Tidigare år inkluderade detta nyckeltal även kostnaden för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift. För räkenskapsåret 2017/2018 och framåt kategoriseras dessa kostnader som övriga externa kostnader.

B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 535 000	0	0	5 903 928	-1 309 899	-153 989
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-153 989	153 989
Reservering underhållsfond				808 000	-808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-731 871	731 871	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-594 339
Vid årets slut	55 535 000	0	0	5 980 057	-1 540 017	-594 339

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 463 888
Årets resultat	-594 338
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	731 871
Summa	-2 134 356

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

-2 134 356

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 310 592	5 282 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 118	28 145
Summa rörelseintäkter		5 363 710	5 310 605
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 313 176	-2 843 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-915 142	-884 810
Personalkostnader	Not 6	-86 288	-67 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 050 486	-1 050 486
Summa rörelsekostnader		-5 365 092	-4 846 167
Rörelseresultat		-1 382	464 438
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 550	1 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-594 987	-620 484
Summa finansiella poster		-592 957	-618 426
Resultat efter finansiella poster		-594 339	-153 989
Årets resultat		-594 339	-153 989

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	99 343 735	100 347 207
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	598 800	645 814
Summa materiella anläggningstillgångar		99 942 534	100 993 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		99 947 534	100 998 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 800	-3 300
Övriga fordringar	Not 14	74 938	76 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	187 622	180 364
Summa kortfristiga fordringar		289 360	253 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 740 461	2 049 337
Summa kassa och bank		1 740 461	2 049 337
Summa omsättningstillgångar		2 029 821	2 302 610
Summa tillgångar		101 977 355	103 300 631

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 535 000	55 535 000
Fond för yttre underhåll		5 980 057	5 903 928
Summa bundet eget kapital		61 515 057	61 438 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 540 016	-1 309 899
Årets resultat		-594 339	-153 989
Summa fritt eget kapital		-2 134 355	-1 463 888
Summa eget kapital		59 380 702	59 975 041
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 282 125	41 952 875
Summa långfristiga skulder		41 282 125	41 952 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	191 500	233 000
Leverantörsskulder		43 912	72 181
Övriga skulder	Not 18	292 028	293 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	787 088	774 246
Summa kortfristiga skulder		1 314 528	1 372 716
Summa eget kapital och skulder		101 977 355	103 300 631

14

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-594 339	-153 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 050 486	1 050 486
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 148	896 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-36 086	-3 855
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 687	19 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 374	912 573
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	- 11 611
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 11 611
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-712 250	-233 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-712 250	-233 000
Årets kassaflöde	-308 876	667 961
Likvidamedel vid årets början	2 049 337	1 381 376
Likvidamedel vid årets slut	1 740 461	2 049 337

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
Inventarier	Linjär	5
Installationer av postboxar	Linjär	15
Avfallsskvarn	Linjär	15
Undercentral	Linjär	20

13

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 228 452	4 228 452
Hyror, lokaler	616 948	599 028
Hyror, garage	382 200	382 200
Bränsleavgifter, bostäder	26 372	26 372
Sophämningsavgifter	17 020	6 808
Debiterad fastighetsskatt-	39 600	39 600
Summa nettoomsättning	5 310 592	5 282 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	425	3 350
Pant- och överlåtelseavgifter	6 699	8 832
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	6
*Övriga rörelseintäkter	45 635	15 776
Summa övriga rörelseintäkter	53 118	28 145

*Övriga rörelseintäkter avser vidarefakturering.

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-731 871	-199 948
Reparationer	-293 562	-435 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 016	-119 745
Tomträttsavgäld	-702 100	-679 995
Försäkringspremier	-55 711	-51 899
Kabel- och digital-TV	-115 193	-114 849
Återbäring från Riksbyggen	4 800	5 875
Serviceavtal	-9 677	-1 813
Obligatoriska besiktningar	-47 926	-33 207
Bevakningskostnader	-2 343	-5 586
Snö- och halkbekämpning	0	-15 251
Förbrukningsinventarier	-1 765	-1 803
Vatten	-89 115	-89 090
Fastighetsel	-175 791	-161 905
Uppvärmning	-591 944	-536 675
Återvinning	-183 554	-236 781
Hushållssopor	-48 021	-63 394
Extra sophämtning	0	-4 451
Förvaltningsarvode drift	-148 386	-165 977
Summa driftkostnader	-3 313 176	-2 843 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode, Riksbyggen	-308 258	-292 927
Garagekostnader	-382 140	-375 217
IT-kostnader	-121	-3 064
Styrelsearvode	-10 076	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-19 782
Övriga förvaltningskostnader	-24 225	-7 700
Kreditupplysningar	-2 880	-445
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 704	-8 827
Telefon och porto	-15 009	-18 263
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-66
Medlems- och föreningsavgifter	-2 750	-2 750
Konsultarvoden	-124 415	-152 175
Bankkostnader	-2 070	-2 895
Övriga externa kostnader, Riksbyggen*	-16 118	-700
Summa övriga externa kostnader	-915 142	-884 810

*Rörliga timma utöver avtal

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-64 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-4 500	-3 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 900	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 500
Sociala kostnader	-12 888	-16 025
Summa personalkostnader	-86 288	-67 025

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 003 472	-1 003 472
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 014	-47 014
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 050 486	-1 050 486

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Riksbyggens andelsutdelning	480	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	1 422	1 545
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 550	1 578

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-594 624	-618 387
Övriga räntekostnader	-363	-2 097
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-594 987	-620 484

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	105 080 699	105 080 699
	105 080 699	105 080 699
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 080 699	105 080 699

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 733 492	-3 730 020
	- 4 733 492	- 3 730 020

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 003 472	-1 003 472
	- 1 003 472	- 1 003 472

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 5 736 964	- 4 733 492
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	99 343 735	100 347 207
--	-------------------	--------------------

Varav

Byggnader	99 343 735	100 347 207
-----------	------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	225 000 000	179 000 000
Lokaler	4 919 000	4 607 000

Totalt taxeringsvärde

	229 919 000	165 421 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader	94 096 000	78 953 000
-----------------	------------	------------

varav mark	135 823 000	86 468 000
------------	-------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner	222 435	222 435
Installationer	761 502	749 891
	983 937	972 326
Årets anskaffningar		
Installationer	0	11 611
	0	11 611
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	983 937	983 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-222 435	-222 435
Installationer	-115 688	-68 674
	- 338 123	- 291 109
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Installationer	-47 014	-47 014
	- 47 014	- 47 014
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-222 435	-222 435
Installationer	-162 702	-115 688
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 385 137	- 338 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	598 800	645 814
Varav		
Installationer	598 800	645 814

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
10 Garantikapitalbevis i ntresseföreningen á 500	5 000	5 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	11 039	12 310
Skattekonto	63 899	63 899
Summa övriga fordringar	74 938	76 209

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	948	1 007
Förutbetalda försäkringspremier	35 000	30 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 685	25 269
Förutbetald renhållning	11 864	11 393
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 314	9 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 982	3 694
Förutbetald tomträttsavgäld	58 508	67 575
Förutbetalda hyreskostnader	32 321	31 422
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 622	180 364

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	406 691	405 210
Transaktionskonto	1 333 771	1 644 127
Summa kassa och bank	1 740 461	2 049 337

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	41 473 625	42 185 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-191 500	-233 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 282 125	41 952 875

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,54%	2019-05-22	1 938 750	-1 438 750	500 000	0
NORDEA	1,55%	2020-01-22	4 712 500	0	50 000	4 662 500
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-01	8 898 375	0	91 500	8 806 875
NORDEA	1,45%	2020-09-15	4 700 000	0	50 000	4 650 000
STADSHYPOTEK	1,54%	2021-10-30	3 840 000	0	0	3 840 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-30	9 175 000	0	0	9 175 000
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-10-30	4 875 000	0	0	4 875 000
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-03-01	4 046 250	0	20 750	4 025 500
NORDEA	1,15%	2024-05-22	0	1 438 750	0	1 438 750
Summa			42 185 875	0	712 250	41 473 625

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 191 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

A

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	276 008	276 008
Skuld för moms	16 019	16 860
Avräkning hyror och avgifter	0	420
Summa övriga skulder	292 027	293 288

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	65 385	69 761
Upplupna elkostnader	10 109	11 975
Upplupna vattenavgifter	28 476	4 111
Upplupna värmekostnader	22 326	21 304
Upplupna kostnader för renhållning	66 751	23 175
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	102 900	92 948
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	99 924
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 141	431 048
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	787 088	774 247

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	51 155 000	51 155 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

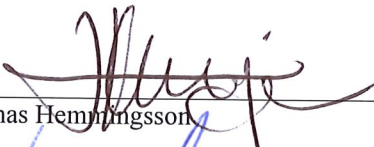
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

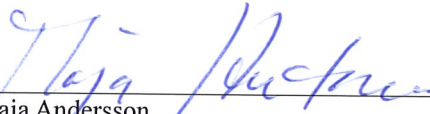
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

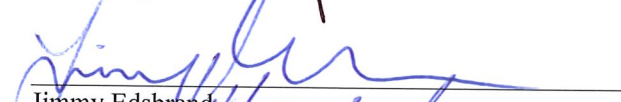
Styrelsens underskrifter

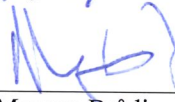
Stockholm 2019-11-19

Ort och datum

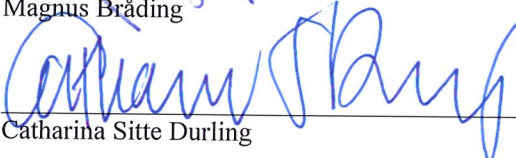

Jonas Hemmingsson

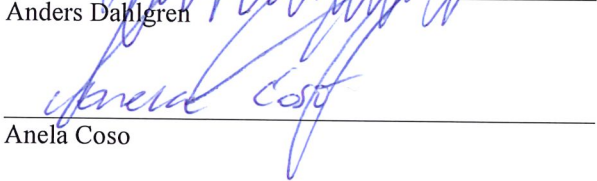

Maja Andersson


Jimmy Edsbrand


Magnus Bråding


Anders Dahlgren

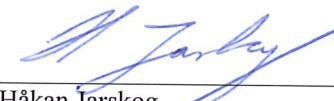

Catharina Sitte Durling


Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats per 2019-12-10


Per Engzell

Auktoriserad revisor


Håkan Jarskog

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening S:t Erik nr 1, org.nr 716420-4674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening S:t Erik nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen S:t Erik nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 2019-12-10



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Håkan Jarskog
Revisor

RB BRF S:t Erik nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF S:t Erik nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

