

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Stockholmshus 19
Org nr: 702002-1676



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 19
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Det sämre resultatet jämfört med föregående år beror på ökade kostnader för underhåll och reparationer samt tillkommande kostnader för bredband.

I resultatet ingår avskrivningar med 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Orrhammaren 1 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts en byggnad med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Orrfjärdsgränd 4-44 i Årsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 750 200 kr. Fr o m 2021-01-01 gäller nytt tomträttsavtal. Avgälden blir då 1 671 000 kr men kommer att ha en nedsättning de första fyra åren.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
15	34	79	19	1	148

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	41	77

Total tomtarea 20 292 m²

Bostäder bostadsrätt 10 396 m²

Lokaler hyresrätt 1 250 m²

Årets taxeringsvärde 243 671 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 243 671 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

CH 2

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. På grund av rådande Coronapandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej kommer att ske för 2019.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och snöröjning	Riksbyggen
Städning	Amadeus Service AB
Trädgårdsskötsel	JL Trädgårdstjänst
Parkeringsövervakning	Estate parkering
Låssystem	Bysmeden

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 311 tkr och planerat underhåll för 840 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 255 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 525 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och fasadrenovering	2004-2006	
Lekplatsutrustning	2011-2012	
Låssystem	2013	
Bredband	2012	
Bokningssystem och tumlare till tvättstuga	2015	
Injustering värme	2016	
Målning dörrar	2016	
Renovering yttertak	2017-2018	
Renovering fläktar och målning p-platser	2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll värmeanläggning	181 tkr
Fasadunderhåll	169 tkr
Utbyte LED belysning	490 tkr

CH 2

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte extriörbelysning, vid behov	2020-2021	
Byte tvättstugeutrustning	Löpande	
Byte termostatventiler	2020-2021	
Stamspolning	2021-2022	
Byte fläktar	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Blomgren	Ordförande	2020
Ivonne Silfverstolpe Broberger	Vice ordförande	2020
Lisa Kings	Sekreterare	2020
Claes-Johan Westergren	Ledamot	2021
Fredrik Lennartsson	Ledamot	2021
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Andersson	Suppleant	2020
Kjell Sunnerud	Suppleant	2021
Berndt Rask	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas Hansson	Förtroendevald revisor	2020
Mazars SET Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Heurgren	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Johansson	Sammanställande	2020
Leif Löf		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 5 % samt hyror för garage och parkeringsplatser med 5%.

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

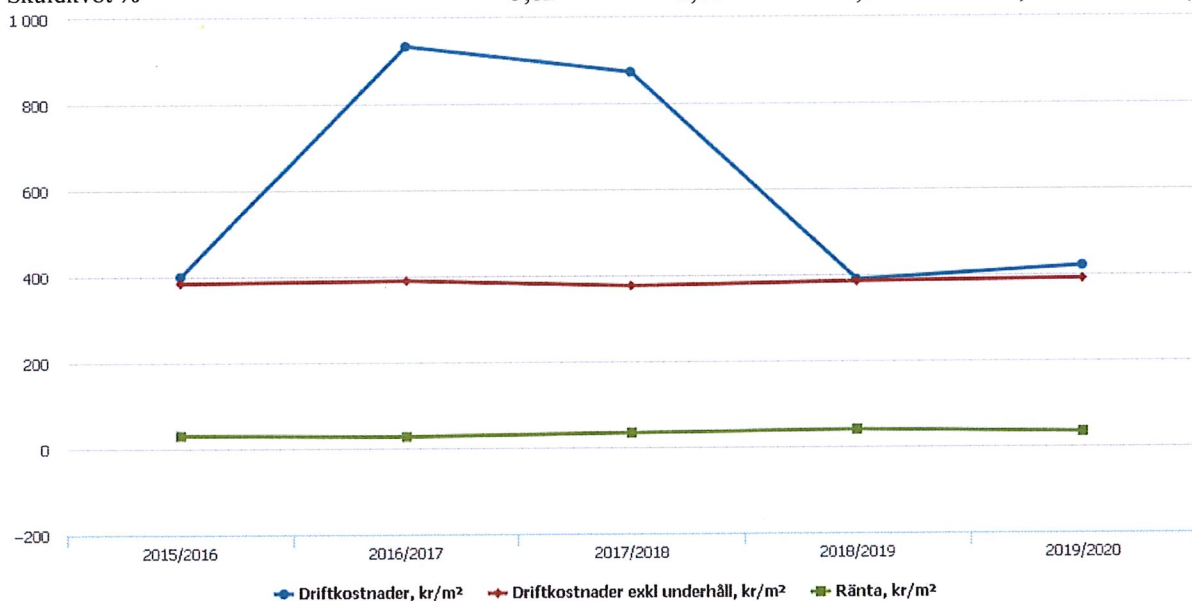
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

På föreningens hemsida www.stockholmshus19.se finns aktuell information att läsa om vår förening

CH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 133	7 880	7 880	7 726	7 520
Resultat efter finansiella poster	807	1 467	-4 160	-4 860	1 404
Resultat exklusive avskrivningar	1 289	1 949	-3 679	-4 390	1 873
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	189	649	-4 979	-5 691	313
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	112	112	112	134
Balansomslutning	55 760	54 486	52 979	58 805	53 131
Soliditet %	12	10	8	14	25
Driftkostnader, kr/m ²	463	389	873	934	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	385	376	389	384
Ränta, kr/m ²	34	40	34	27	30
Underhållsfond, kr/m ²	130	108	0	0	427
Lån, kr/m ²	4 084	4 095	4 105	4 115	3 353
Skuldkvot %	5,82	6,01	6,05	6,20	5,19



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.

CH 2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 055 553	5 094 384	1 258 249	-5 255 487	1 467 404
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 467 404	-1 467 404
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-839 975	839 975	
Årets resultat					807 336
Vid årets slut	3 055 553	5 094 384	1 518 274	-4 048 108	807 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 788 083
Årets resultat	807 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	839 975
Summa	-3 240 772

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 240 772**

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

CH

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 132 505	7 879 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 414	51 270
Summa rörelseintäkter		8 178 919	7 931 259
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 386 403	-4 526 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-888 101	-786 926
Personalkostnader	Not 6	-252 386	-233 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 584	-481 595
Summa rörelsekostnader		-7 008 475	-6 028 755
Rörelseresultat		1 170 444	1 902 503
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 148	26 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 256	-462 162
Summa finansiella poster		-363 108	-435 099
Resultat efter finansiella poster		807 336	1 467 404
Årets resultat		807 336	1 467 404

CH

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 393 986	43 863 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	24 850	37 275
Summa materiella anläggningstillgångar		43 418 836	43 900 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		43 422 336	43 903 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 029	2 564
Övriga fordringar	Not 12	119 605	128 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	440 703	198 441
Summa kortfristiga fordringar		564 337	329 610
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 773 575	10 252 073
Summa kassa och bank		11 773 575	10 252 073
Summa omsättningstillgångar		12 337 912	10 581 683
Summa tillgångar		55 760 248	54 485 603

CFZ

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 149 937	8 149 937
Fond för yttre underhåll		1 518 274	1 258 249
Summa bundet eget kapital		9 668 211	9 408 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 048 108	-5 255 487
Årets resultat		807 336	1 467 404
Summa fritt eget kapital		-3 240 772	-3 788 083
Summa eget kapital		6 427 439	5 620 103
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 469 734	28 067 268
Summa långfristiga skulder		19 469 734	28 067 268
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 097 534	19 621 064
Leverantörsskulder		276 496	224 411
Skatteskulder		34 806	24 292
Övriga skulder	Not 16	3 922	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 450 317	928 465
Summa kortfristiga skulder		29 863 075	20 798 232
Summa eget kapital och skulder		55 760 248	54 485 603

CA 2

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	100
Inventarier, behållare för matavfall	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 587 288	7 342 440
Hyror, lokaler	163 883	161 776
Hyror, garage	217 446	210 093
Hyror, p-platser	111 008	107 259
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 056	-1 056
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-525	-66
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-552	-372
Bränsleavgifter, bostäder	46 813	46 765
Elavgifter	8 200	13 150
Summa nettoomsättning	8 132 505	7 879 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	26 763	32 101
Fakturerade kostnader	1 260	1 260
Övriga rörelseintäkter	18 391	17 909
Summa övriga rörelseintäkter	46 414	51 270

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-839 975	-41 751
Reparationer	-310 657	-230 349
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 202	-260 506
Tomträttsavgäld	-750 200	-750 200
Försäkringspremier	-89 484	-75 172
Kabel- och digital-TV	-125 838	-122 923
Återbäring från Riksbyggen	0	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 250	-4 164
Obligatoriska besiktningar	0	-7 800
Snö- och halkbekämpning	-85 680	-208 806
Förbrukningsinventarier	-5 041	0
Vatten	-240 412	-245 237
Fastighetsel	-238 118	-194 566
Uppvärmning	-1 405 877	-1 462 343
Sophantering och återvinning	-158 273	-131 906
Förvaltningsarvode drift	-863 396	-801 874
Summa driftkostnader	-5 386 403	-4 526 795

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-681 922	-666 857
IT-kostnader	-76 001	-5 244
Arvode, yrkesrevisor	-30 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-28 105	-28 760
Kreditupplysningar	-1 800	-3 347
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 763	-32 556
Medlems- och föreningsavgifter	-7 400	-7 400
Bankkostnader	-2 950	-2 950
Advokat och rättegångskostnader	-15 000	0
Övriga externa kostnader	-18 160	-14 813
Summa övriga externa kostnader	-888 101	-786 926

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-130 000	-125 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 050	-60 600
Övriga kostnadsersättningar	-18 200	-4 500
Sociala kostnader	-41 136	-43 139
Summa personalkostnader	-252 386	-233 439

CF 2

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-469 159	-469 170
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 425	-12 425
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-481 584	-481 595

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	336

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	52 115 785	52 115 785
	52 115 785	52 115 785
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 115 785	52 115 785

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 252 639	-7 783 469
	-8 252 639	-7 783 460

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-469 159	-469 170
	-469 159	-469 170

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 721 798	-8 252 639
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	43 393 986	43 863 145
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	238 000 000	238 000 000
Lokaler	5 671 000	5 671 000

Totalt taxeringsvärde

	243 671 000	243 671 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 371 000</i>	<i>111 371 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>132 300 000</i>	<i>132 300 000</i>

CH 2

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	125 446	125 446
	125 446	125 446
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-49 696	
Maskiner	-13 625	
	-63 321	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	62 125	125 446
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-88 171	-75 746
	-88 171	-75 746
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	49 696	
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	13 625	
	63 321	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 425	-12 425
	-12 425	-12 425
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 275	-88 171
	-37 275	-88 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	24 850	37 275
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Maskiner och inventarier	24 850	37 275

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	119 605	119 605
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 000
Summa övriga fordringar	119 605	128 605

CH 2

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 049	18 488
Förutbetalda försäkringspremier	59 003	47 338
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 209	56 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 570	10 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	35 076	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 730	3 720
Förutbetald tomträttsavgäld	250 066	62 516
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440 703	198 441

Not 14 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel, SBAB	10 024 552	8 496 050
Transaktionskonto, Swedbank	1 749 022	1 756 023
Summa kassa och bank	11 773 575	10 252 073

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	47 567 268	47 688 332
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 097 534	-19 621 064
Långfristig skuld vid årets slut	19 469 734	28 067 268

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-09-28	8 500 000,00	-8 500 000,00	0,00	0,00
SEB		2019-09-28	8 500 000,00	-8 500 000,00	0,00	0,00
SEB		2019-09-28	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SEB *)	1,09%	2020-09-28	8 474 318,00	0,00	0,00	8 474 318,00
SEB *)	1,09%	2020-09-28	10 714 014,00	0,00	121 064,00	10 592 950,00
SEB	0,61%	2021-06-28	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
SEB	0,71%	2023-09-28	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SEB	0,71%	2023-09-28	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
SEB	0,71%	2023-09-28	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Summa			47 688 332,00	0,00	121 064,00	47 567 268,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 266 kr i samband med omsättning av två lån *).
Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen.

De två lån som omsätts 2020-09-28 är omsatta 2020-09-16 till en ränta motsvarande 0,611% med villkorsändringsdag 2024-09-30. Lånen är flyttade från SEB till Handelsbanken. Det lånet som har villkorsändringsdag 2021-06-28 har förening för avsikt att omsätta på nytt.

CH

Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Clearing, oidentifierad inbetalning	3 922	0
Summa övriga skulder	3 922	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	82 779	98 541
Upplupna elkostnader	17 100	11 982
Upplupna vattenavgifter	43 200	41 112
Upplupna värmekostnader	46 834	56 553
Upplupna kostnader för renhållning	18 823	16 475
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	8 082	7 754
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	544 828	49 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	670 671	621 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 450 317	928 465

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	47 990 992	47 990 992

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

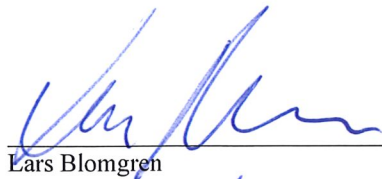
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

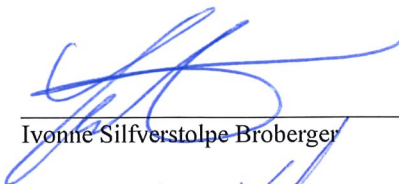
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång..

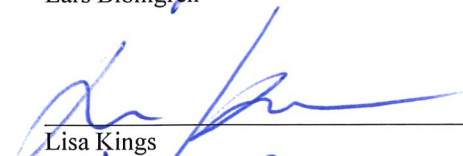
CH Z

Styrelsens underskrifter

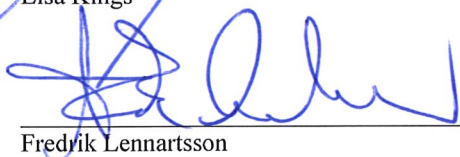
Årsta 2020-10-20
Ort och datum

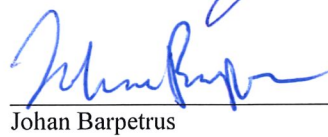

Lars Blomgren


Ivonne Silfverstolpe Broberger


Lisa Kings

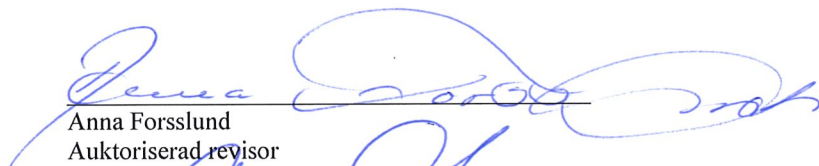

Claes-Johan Westergren

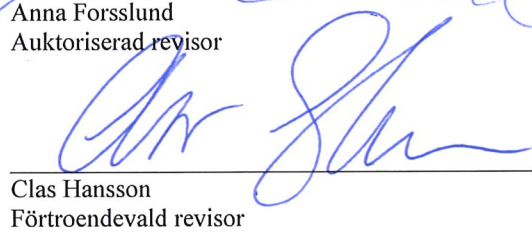

Fredrik Lennartsson


Johan Barpetrus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-04

Mazars SET Revisionsbyrå


Anna Forsslund
Auktoriserad revisor


Clas Hansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 19
Org. nr 702002-1676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 19 för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 19 för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 4 november 2020

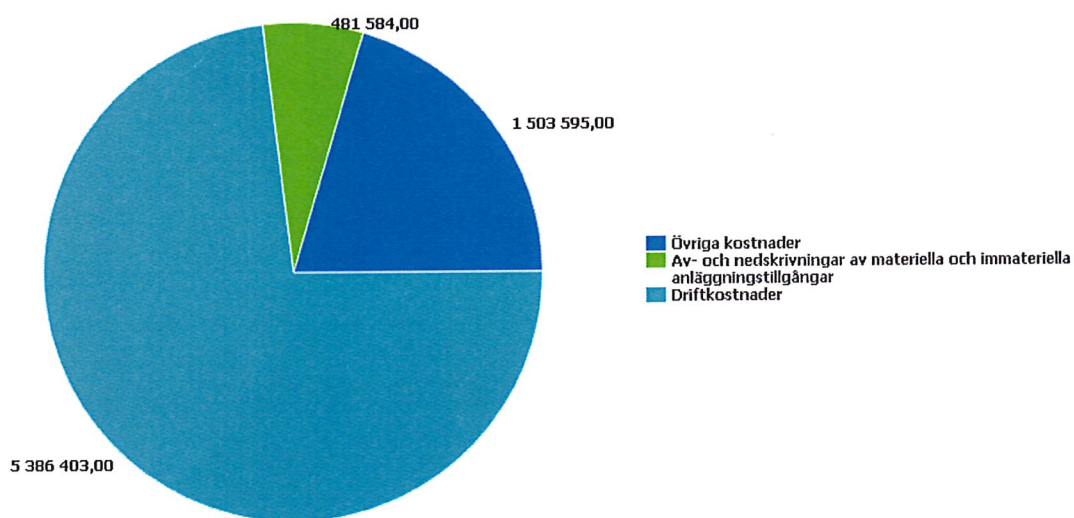
Mazars AB

Anna Forsslund
Auktoriserad revisor

Clas Hansson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 386 403	4 526 795
Övriga externa kostnader	888 101	786 926
Personalkostnader	252 386	233 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	481 584	481 595
Finansiella poster	363 108	435 099
Summa kostnader	7 371 583	6 463 854



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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Stockholmshus 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 19 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

