

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Stockholmshus 47
Org nr: 716419-6102



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 47
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1986-05-05. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-20.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhåll- och reparationskostnader samt lägre personalkostnader. De lägre personalkostnaderna beror på att det är för högt upptagna upplupna kostnader föregående år i bokslutet.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 250 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Ekholmsvägen i Skärholmen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-06-30 med en årlig avgäld på 210 500 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5r.o.k.	Summa
1	10	21	7	5	1	45

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	30

Total tomtarea 5 981 m²

Total bostadsarea 3 879 m²

Total lokalarea 220 m²

Årets taxeringsvärde 52 090 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 090 000 kr

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. P.g.a. 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 förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice, inkl lokalvård	Riksbyggen
Hissar	S:t Eriks Hiss AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elhandel, aktiv el	Luleå Energi
El	Fortum Sverige AB

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 336 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 9 919 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Bergvärme	2010	
Fasadrenovering	2013	
Byte armaturer	2016	
Byte cirkulationspump	2017	
Byte av värmepump	2018	
Installation av snabbmolok	2019	
Byte kompressor, pumpar och tankar.	2019	

Årets utförda underhåll

Belopp

Byte balkongdörr	62 tkr
------------------	--------

Planerat underhåll

År

Kommentar

Byte termostatventiler	2021	
Genomgång av samtliga badrum	2021	
Målning och uppfräschning i allmänna utrymmen	2021	

Handwritten signature

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mustafa Tümtürk	Ordförande	2020
Sören Ottosson	Vice ordförande	2020
Karim Ouahid	Sekreterare	2021
Gombodorj Tsogbadrakh	Ledamot	2021
Martin Herterich	Ledamot	2020
Elie Saffo	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Holmberg	Suppleant	2020
Åsa Colliander Celik	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Birgitta Steilind	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Åsberg	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Enerud		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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

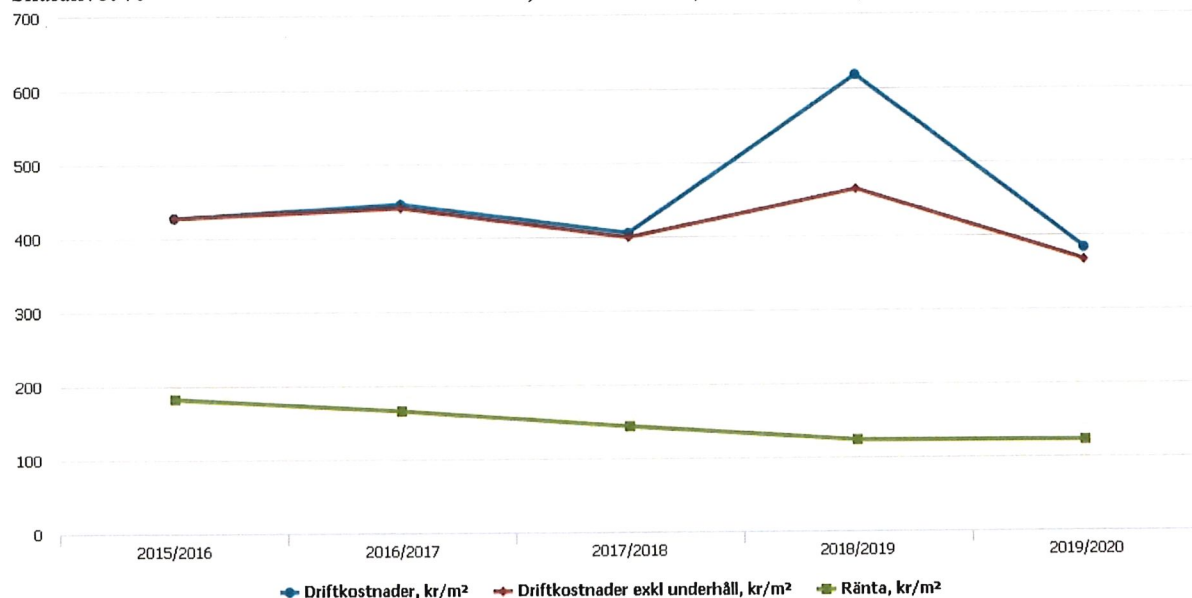
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 931	3 931	3 931	3 932	3 931
Resultat efter finansiella poster	534	-405	534	400	335
Resultat exklusive avskrivningar	1 250	317	1 256	974	1 057
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	700	-122	856	607	690
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	107	97	89	89
Balansomslutning	51 083	51 227	52 327	52 797	53 068
Soliditet %	35	34	34	33	32
Likviditet %	201	187	222	183	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	868	868	868	868	868
Driftkostnader, kr/m ²	382	618	405	445	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	366	463	399	440	427
Ränta, kr/m ²	122	123	143	165	182
Underhållsfond, kr/m ²	1 400	1 280	1 328	1 236	419
Lån, kr/m ²	7 845	8 040	8 226	8 399	8 563
Skuldkvot %	8,16	8,57	8,57	8,69	8,93



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.

35

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 127 995	5 248 821	571 572	-405 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			-405 051	405 051
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 912	61 912	
Årets resultat				534 476
Vid årets slut	12 127 995	5 736 909	-321 567	534 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	166 521
Årets resultat	534 476
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 912
Summa	212 909

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	212 909
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 931 410	3 931 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 107	6 662
Summa rörelseintäkter		3 940 517	3 938 066
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 563 921	-2 533 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 430	-439 107
Personalkostnader	Not 6	-178 999	-155 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-715 225	-722 176
Summa rörelsekostnader		-2 910 574	-3 850 144
Rörelseresultat		1 029 943	87 922
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 535	7 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 002	-506 958
Summa finansiella poster		-495 467	-492 973
Resultat efter finansiella poster		534 476	-405 051
Årets resultat		534 476	-405 051

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 504 340	48 185 880
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	168 426	202 110
Summa materiella anläggningstillgångar		47 672 766	48 387 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		47 740 266	48 455 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 796	7 132
Övriga fordringar	Not 12	120 222	112 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	226 843	114 087
Summa kortfristiga fordringar		359 861	234 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 982 910	2 537 911
Summa kassa och bank		2 982 910	2 537 911
Summa omsättningstillgångar		3 342 771	2 771 918
Summa tillgångar		51 083 037	51 227 408

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 127 995	12 127 995
Fond för yttre underhåll	5 736 909	5 248 821
Summa bundet eget kapital	17 864 904	17 376 816
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-321 568	571 572
Årets resultat	534 476	-405 051
Summa fritt eget kapital	212 909	166 521
Summa eget kapital	18 077 813	17 543 337
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 345 762
Summa långfristiga skulder		32 199 360
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	811 649
Leverantörsskulder		116 069
Övriga skulder	Not 16	120 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	611 632
Summa kortfristiga skulder		1 659 462
Summa eget kapital och skulder	51 083 037	51 227 408

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
Fasadrenovering	Linjär	50
Bergvärmepumpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 368 538	3 368 532
Årsavgifter, lokaler	183 204	183 204
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-4 500	-4 500
Hyrer, p-platser	87 250	87 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	0
Bränsleavgifter, bostäder	297 168	297 168
Summa nettoomsättning	3 931 410	3 931 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	7 739	5 522
Fakturerade kostnader	360	1 080
Övriga rörelseintäkter	1 008	60
Summa övriga rörelseintäkter	9 107	6 662

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-61 912	-635 645
Reparationer	-336 066	-671 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 205	-78 865
Tomträttsavgäld	-210 500	-210 500
Arrendeavgifter	-22 644	-22 216
Försäkringspremier	-62 746	-50 750
Kabel- och digital-TV	-38 192	-36 794
Återbäring från Riksbyggen	0	5 400
Obligatoriska besiktningar	-5 005	-4 861
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 350	-2 360
Snö- och halkbekämpning	-19 016	-33 250
Förbrukningsinventarier	-13 883	-13 059
Vatten	-134 908	-132 250
Fastighetsel	-492 532	-505 075
Sophantering och återvinning	-76 374	-125 995
Förvaltningsarvode drift	-3 587	-15 575
Summa driftkostnader	-1 563 921	-2 533 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-376 532	-367 013
IT-kostnader	-7 775	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-29 830	-17 409
Kreditupplysningar	-900	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 739	-4 359
Telefon och porto	-5 128	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-2 350
Bankkostnader	-2 550	-2 550
Övriga externa kostnader	0	-18 450
Summa övriga externa kostnader	-452 430	-439 107

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-52 416	-49 207
Sammanträdesarvoden	-9	-13 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-90 500	-67 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-32 074	-21 873
Summa personalkostnader	-178 999	-155 280



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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-517 755	-517 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-163 785	-163 785
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 952
Avskrivning Installationer	-33 684	-33 684
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-715 225	-722 176

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 750
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 750

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	51 775 533	51 775 533
Tillkommande utgifter	8 189 250	8 189 250
	59 964 783	59 964 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 964 783	59 964 783

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-10 796 193	-10 278 438
Tillkommande utgifter	-982 710	-818 925
	-11 778 903	-11 097 363

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-517 755	-517 755
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-163 785	-163 785
	-681 540	-681 540

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 460 443	-11 778 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 504 340	48 185 880

Varav

Byggnader	40 461 585	40 979 340
Tillkommande utgifter	7 042 755	7 206 540

Taxeringsvärden

Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	1 690 000	1 690 000

Totalt taxeringsvärde	52 090 000	52 090 000
varav byggnader	36 189 000	36 189 000
varav mark	15 901 000	15 901 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	69 484	69 484
Installationer	505 266	505 266
	574 750	574 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	574 750	574 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-69 484	-62 532
Installationer	-303 156	-269 472
	-372 640	-332 004
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-6 952
Installationer	-33 684	-33 684
	-33 684	-40 636
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-69 484	-69 484
Installationer	-336 840	-303 156
	-406 324	-372 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-406 324	-372 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 426	202 110
Varav		
Installationer	168 426	202 110

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	67 500	67 500
Summa andra långfristiga fordringar	67 500	67 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	26 298	28 638
Skattekonto	93 924	84 151
Summa övriga fordringar	120 222	112 789

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 018	3 500
Förutbetalda försäkringspremier	60 491	42 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 874	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 526	9 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 309	6 080
Förutbetald tomträtsavgäld	52 625	52 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 843	114 087

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 990	2 990
Bankmedel, SBAB	2 023 291	2 016 366
Transaktionskonto, Swedbank	953 629	518 555
Summa kassa och bank	2 982 910	2 537 911

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	32 157 411	32 958 915
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-811 649	-759 555
Långfristig skuld vid årets slut	31 345 762	32 199 360

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,21%	2021-04-06	1 933 312,00	0,00	144 000,00	1 789 312,00
SBAB	1,67%	2021-04-16	6 967 937,00	0,00	0,00	6 967 937,00
SBAB	1,48%	2021-05-20	2 576 945,00	0,00	13 093,00	2 563 852,00
SBAB	1,58%	2022-03-18	5 830 787,00	0,00	0,00	5 830 787,00
SBAB	1,60%	2022-05-20	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,89%	2023-04-06	3 894 326,00	0,00	204 538,00	3 689 788,00
SBAB	1,11%	2023-05-10	988 166,00	0,00	4 627,00	983 539,00
SBAB	1,40%	2023-05-10	4 250 643,00	0,00	93 994,00	4 156 649,00
SBAB	1,20%	2023-08-09	983 539,00	0,00	5 015,00	978 524,00
SBAB	1,06%	2024-05-10	3 533 260,00	0,00	336 237,00	3 197 023,00
Summa			32 958 915,00	0,00	801 504,00	32 157 411,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 811 649 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 820 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	100 099	95 598
Mottagna depositioner	10 800	10 800
Skuld sociala avgifter och skatter	9 213	1 834
Summa övriga skulder	120 112	108 233

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	64 251	67 282
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 206
Upplupna elkostnader	22 722	22 944
Upplupna vattenavgifter	22 637	22 552
Upplupna kostnader för renhållning	12 401	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	88 068	86 407
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 553	342 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	611 632	589 546

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	38 114 000	38 114 000
I eget förvar i ägararkivet	-950 000	-950 000
Summa ställda panter	37 164 000	37 164 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-09-30

Ort och datum



Mustafa Tümtürk



Sören Ottosson



Karim Ouahid



Gombodorj Tsogbadrakh



Martin Herterich



Elie Saffo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-22

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Steilind
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47, org.nr 716419-6102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 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 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 Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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:

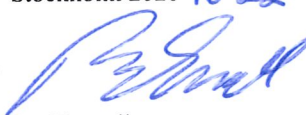
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-10-22



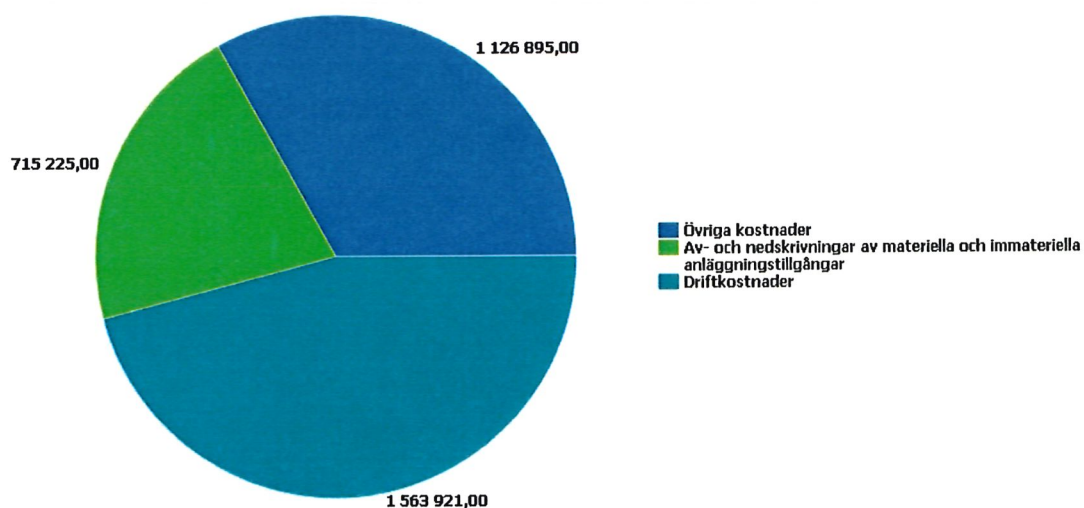
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Steilind
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 563 921	2 533 581
Övriga externa kostnader	452 430	439 107
Personalkostnader	178 999	155 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	715 225	722 176
Finansiella poster	495 467	492 973
Summa kostnader	3 406 041	4 343 117



7

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 lägenhetsstorlek 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 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, 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.

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.

RB BRF Stockholmshus 47

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 47 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

