

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Södertäljehus nr 5
Org nr: 715600-1153



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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



Då har det åter gått ett år och det är tid för att sammanfatta verksamhetsåret.

Först av allt vill jag VARMT VÄLKOMNA VÅRA NYA MEDLEMMAR i Föreningen, 25 bostadsrättslägenheter har bytt ägare under året.

Det stora som hänt under året, och som fortfarande pågår är hissbytet i våra hus, tack för ert tålamod då arbetet inte alltid gått enligt plan.

Vi ligger bra till enligt vår underhållsplan, under våren 2019 skall våra balkonger besiktigas för att kontrollera konditionen på dessa. Efter det skall vi börja ta in offerter för att renovera våra tvättstugor.

Under året har vi haft 2 trivseldagar med fika, grillning och några trevliga timmar tillsammans.

Vi är lyckligt lottade i Föreningen som har våra husvärdar, som håller ordning på allt, stort som smått.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, mycket tack vare god hjälp av vår ekonom och förvaltare från Riksbyggen, som hjälper oss så att Föreningen skall växa sig stark. Till sist vill jag önska alla medlemmar ett fint år 2019.

Ordförande / Monica Olvinder

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 5
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 767 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 062 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Illern 3 i Södertälje Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 300 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Elsarostigen 2-8.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector .

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
9	143	88	44	16	0	300

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	66	0	229

Total tomtarea 24 558 m²

Total bostadsarea 20 394 m²

Total lokalarea 307 m²

9

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 bl a ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Tekniks och Ekonomisk förvaltning, lokalvård	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	MT Fastighetsservice
Jour	Jonassons Fastighetsjour
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Serviceavtal Hissar	PW Hiss och EL AB
Serviceavtal Passagesystem	Larmcenter AB
Kabel-TV	ComHem
Elhandel	Vattenfall
Elnät, Fjärrvärme och Vatten	TelgeNät AB
Sophantering	Telge Återvinning 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 411 tkr och planerat underhåll för 1 546 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 28 577 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 858 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 74 kr/m². Då en del kostnader för underhåll bokförs som investeringar kan avsättningen vara lägre än den planerade kostnaden. Avskrivningar på fastigheten är högre än tidigare.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har utfört stambyte och fasadrenovering. Takrenovering har genomförts, mark och grönytor har rustats upp. Dränering har utförts.

2

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enligt avtal	17
Slipning entréer	133
Målningsarbeten	98
Tvättstugeutrustning	242
Värmepump	125
Passagesystem	150
Fasadtvätt	375
Dörrstängare	65
Stängsel, p-platser	342

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader, fönster, balkonger	2020	
Asfalt	2022	
Skärmtak	2021	
Målning entréer och trapphus	2022	
Tak	2025	

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Olvinder	Ordförande	utsedd av Riksbyggen	2019
Yvonne Sedin Blank	Sekreterare		
Nils Kallin	Ledamot		2020
Bo Pettersson	Ledamot		2019
Caritha Borén	Ledamot		2020
Kerstin Krusell	Ledamot		2020

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Johansson	utsedd av Riksbyggen	2019
Nadia Jaber		2019
Yvonne Bengtsson		2020
Per Isacsson		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Deloitte AB, Elisabeth Hallström	Auktoriserad revisor	
Robin Sandström	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Deloitte AB	
Marie Ragnarsson	

Valberedning	Kommentar
Christer Guteman	sammankallande
Lilian Onval	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbete med renovering av föreningens hissar påbörjats. Redovisas i balansräkningen under rubriken "Pågående arbeten".

Tidigare har föreningen tillämpat K2 men från och med detta räkenskapsår har styrelsen beslutat att tillämpa K3. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Men inga förändringar i övrigt.

9

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 380 personer.
Riksbyggen är medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 3 %.

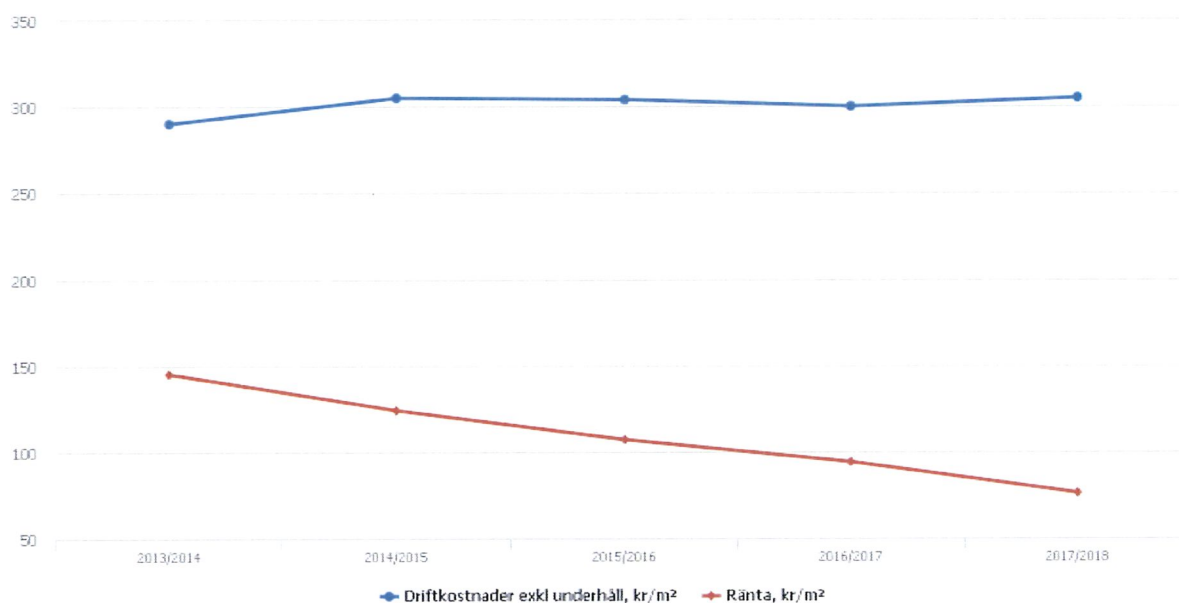
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st).

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	16 266	15 960	15 479	14 750	13 994
Resultat efter finansiella poster	2 296	1 419	3 279	-2 677	2 310
Soliditet %	16	13	12	8	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	772	758	734	698	661
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	300	304	305	290
Ränta, kr/m ²	76	94	107	124	145
Lån, kr/m ²	3 728	3 784	3 815	3 947	3 993

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	984 595	6 970	3 320 797	6 768 821	1 419 460
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 419 460	-1 419 460
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 545 944	1 545 944	
Årets resultat					2 295 778
Vid årets slut	984 595	6 970	3 274 853	8 234 225	2 295 778

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 188 280
Årets resultat	2 295 778
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 545 944
Summa	10 530 002

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	10 530 002
-----------------------------------	-------------------

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

2

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 265 960	15 950 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 514	141 535
Summa rörelseintäkter		16 435 474	16 091 990
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 891 175	-9 505 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-979 013	-886 609
Personalkostnader	Not 6	-981 359	-925 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 766 667	-1 453 846
Summa rörelsekostnader		-12 618 215	-12 771 534
Rörelseresultat		3 817 259	3 320 457
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	28 800	27 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 314	19 740
Räntekostnader och liknande poster		-1 571 596	-1 948 337
Summa finansiella poster		-1 521 481	-1 900 997
Resultat efter finansiella poster		2 295 778	1 419 460
Årets resultat		2 295 778	1 419 460

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 259 725	85 933 441
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	595 569	688 520
Pågående renovering hissar		1 600 089	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 455 384	86 621 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		85 755 384	86 921 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		55 952	55 332
Övriga fordringar	Not 13	173 824	224 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	244 863	230 267
Summa kortfristiga fordringar		474 639	510 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 900 987	6 636 391
Summa kassa och bank		8 900 987	6 636 391
Summa omsättningstillgångar		9 375 626	7 146 862
Summa Tillgångar		95 131 010	94 068 824



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		991 565	991 565
Fond för yttre underhåll		3 274 853	3 320 797
Summa bundet eget kapital		4 266 418	4 312 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 234 224	6 768 821
Årets resultat		2 295 778	1 419 460
Summa fritt eget kapital		10 530 002	8 188 280
Summa eget kapital		14 796 420	12 500 643
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 515 532	77 170 680
Summa långfristiga skulder		76 515 532	77 170 680
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	655 148	958 148
Leverantörsskulder		392 423	326 796
Skatteskulder		19 172	3 456
Övriga skulder	Not 18	907 278	776 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 845 036	2 332 433
Summa kortfristiga skulder		3 819 057	4 397 501
Summa Eget kapital och Skulder		95 131 010	94 068 824

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 295 778	1 419 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 766 667	1 453 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 062 445	2 873 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	35 832	-50 061
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-275 444	311 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 822 833	3 135 231
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation (hissar)	-1 600 089	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 600 089	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-958 148	-837 406
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-958 148	-837 406
Årets kassaflöde	2 264 597	2 297 825
Likvidamedel vid årets början	6 636 390	4 338 565
Likvidamedel vid årets slut	8 900 987	6 636 390
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpas för första gången detta verksamhetsår.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

9

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader.

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, eledningar, värne	Linjär	30-50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30

Inventarier och maskiner	Avskrivningsplan	Antal år
Passagesystem	Linjär	10
Arbetsfordon	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 748 339	15 449 474
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 364	-42 363
Hyror, lokaler	42 899	47 445
Hyror, p-platser	501 465	484 300
Hyror, övriga	27 230	26 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 066	-9 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 543	-5 550
Summa nettoomsättning	16 265 960	15 950 455

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Pant- och överlåtelseavgifter	68 950	14 336
Inkasso	3 240	3 240
Återvunna fordringar	673	616
P-service, nycklar m m	96 651	123 343
Summa övriga rörelseintäkter	169 514	141 535

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-1 545 944	-3 321 021
Reparationer	-410 965	-295 824
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-404 300	-394 500
Försäkringspremier	-226 868	-206 732
Kabel- och digital-TV	-142 067	-139 720
Återbäring från Riksbyggen	11 000	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 877	-22 712
Serviceavtal	-45 693	-54 471
Obligatoriska besiktningar	-76 896	-74 019
Bevakningskostnader	-2 405	-2 310
Snö- och halkbekämpning	-39 437	-6 825
Avflyttningsbesiktningar	-30 495	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 970
Förbrukningsmaterial	-196 028	-118 662
Fordons- och maskinkostnader	-31 254	-10 823
Vatten	-494 672	-588 729
Fastighetsel	-1 007 101	-992 052
Uppvärmning	-1 902 548	-1 988 799
Sophantering och återvinning	-508 574	-446 015
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-824 050	-836 065
Summa driftkostnader	-7 891 175	-9 505 449

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-615 653	-604 759
IT-kostnader	-71 031	-72 237
Arvode, yrkesrevisorer	-30 900	-9 838
Övriga förvaltningskostnader	-52 399	-45 645
Kreditupplysningar	-5 025	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 950	-12 992
Telefon och porto	-54 488	-54 487
Medlems- och föreningsavgifter	-15 000	-15 000
Köpta tjänster	-16 159	-44 387
Konsultarvoden	-18 851	-16 854
Bankkostnader	-3 455	-2 813
Advokat och rättegångskostnader	-18 750	0
Övriga externa kostnader	-8 352	-4 671
Summa övriga externa kostnader	-979 013	-886 609

9

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Arvode husvärdar och extra timmar	-380 398	-518 903
Uttagsskatt	-110 658	-85 238
Styrelsearvoden	-83 684	-79 018
Arbetsutskott, expeditionstid, lokalansvarig och revisor	-268 475	-110 770
Övriga kostnadsersättningar	-7 396	0
Övriga personalkostnader	-920	-1 500
Sociala kostnader	-129 828	-130 201
Summa personalkostnader	-981 359	-925 630

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 673 716	-1 067 685
Avskrivning fordon	-331 069	-331 069
Avskrivning Installationer	-55 092	-55 092
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 766 667	-1 453 846

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	28 800	27 600
Summa resultat från andelar i koncernföretag	28 800	27 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 939	18 869
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	585
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	375	0
Övriga ränteintäkter	0	286
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 314	19 740

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	110 327 642	101 525 700
Mark	1 436 677	1 436 677
Energisparprojekt (omklassificering)	0	8 801 942
	111 764 319	111 764 319
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 764 319	111 764 319

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-25 830 878	-23 584 727
Energisparprojekt (omklassificering)	0	-885 256
	- 25 830 878	- 24 469 983

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 673 716	-1 067 685
Årets avskrivning energisparprojekt (omklassificering)	0	-293 210

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 28 504 594	-24 652 412
--	---------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	83 259 726	85 933 441
Byggnader	81 823 048	84 496 764
Mark	1 436 677	1 436 677

Taxeringsvärden

Bostäder	157 000 000	157 000 000
Lokaler	320 000	320 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	114 241 000	114 241 000
varav mark	43 079 000	43 079 000

6

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	60 000	60 000
Maskiner	63 195	63 195
Arbetsfordon	531 250	531 250
Passagesystem	378 589	378 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 033 034	1 033 034

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-145 604	-90 509
Passagesystem	-75 718	-37 859
	-344 514	- 251 563

Årets avskrivningar

Arbetsfordon	-55 092	-55 092
Passagesystem	-37 859	-37 859
	-92 591	-92 951

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-200 696	-145 601
Passagesystem	-113 577	-75 718
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-437 105	-344 514

Restvärde enligt plan vid årets slut

595 569 688 520

Varav

Arbetsfordon	330 557	385 649
Passagesystem	265 012	302 871

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
600 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	300 000	300 000
Summa andra långfristiga fordringar	300 000	300 000

E

Not 13 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	169 217	192 529
Övriga kortfristiga fordringar	4 607	32 343
Summa övriga fordringar	173 824	224 872

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 708	13 602
Förutbetalda försäkringspremier	141 512	125 788
Förutbetalda driftkostnader	24 850	24 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 895	54 978
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 898	11 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 863	230 267

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	20 439	45 486
Bankmedel, SBAB och Swedbank	7 732 936	4 684 048
Transaktionskonto, Swedbank	1 147 612	1 906 857
Summa kassa och bank	8 900 987	6 636 391

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Inteckningslån	77 170 680	78 128 828
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-655 148	-958 148
Långfristig skuld vid årets slut	76 515 532	77 170 680

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05 %	rörligt	1 500 000,00	0,00	100 000,00	1 400 000,00
SWEDBANK	0,91 %	rörligt	8 323 000,00	0,00	203 000,00	8 120 000,00
SWEDBANK	0,72%	rörligt	4 885 000,00	0,00	0,00	4 885 000,00
SWEDBANK	3,15%	2019-01-25	8 100 000,00	0,00	200 000,00	7 900 000,00
SWEDBANK	0,94%	2019-01-28	2 294 250,00	0,00	57 000,00	2 237 250,00
SWEDBANK	3,83%	2019-09-25	5 823 535,00	0,00	0,00	5 823 535,00
SWEDBANK	1,24%	2020-02-11	5 488 954,00	0,00	179 968,00	5 308 986,00
SWEDBANK	1,57%	2020-10-23	8 552 740,00	0,00	178 180,00	8 374 560,00
SWEDBANK	2,60%	2021-09-24	6 343 600,00	0,00	0,00	6 343 600,00
SWEDBANK	1,36%	2021-10-25	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	1,73%	2022-01-25	9 979 099,00	0,00	0,00	9 979 099,00
SWEDBANK	2,00%	2022-10-25	4 955 000,00	0,00	0,00	4 955 000,00
SWEDBANK	2,17%	2023-10-25	5 383 650,00	0,00	40 000,00	5 343 650,00
Summa			78 128 828,00	0,00	958 148,00	77 170 680,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 655.148,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 2.620.592,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 73.894.940,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	655 148	958 148
Summa övriga skulder till kreditinstitut	655 148	958 148

2

Not 18 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	671 824	649 422
Mottagna depositioner	39 558	39 558
Skuld för uttagsskatt	195 896	85 238
Avräkning hyror och avgifter	0	2 450
Summa övriga skulder	907 278	776 668

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	227 572	329 405
Upplupna driftskostnader	23 641	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 380
Upplupna elkostnader	66 154	52 250
Upplupna värmekostnader	110 919	112 609
Upplupna kostnader för renhållning	74 103	39 173
Upplupna revisionsarvoden	23 400	21 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	450 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 319 247	1 294 966
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 845 036	2 332 433

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	84 905 000	84 905 000

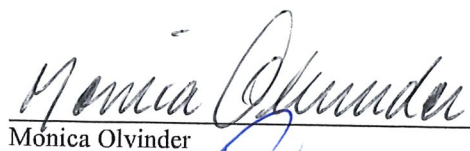
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

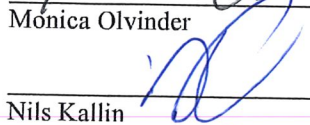
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

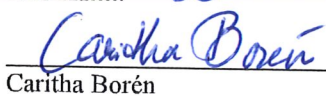
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

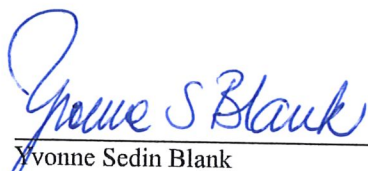
Styrelsens underskrifter

Södertälje 2018-10-18


Monica Olvinder


Nils Kallin


Caritha Borén

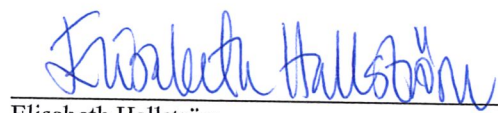

Yvonne Sedin Blank

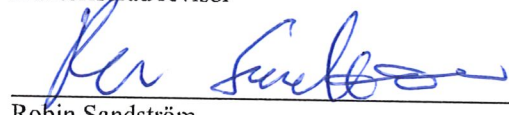

Bo Pettersson


Kerstin Krussell

Vår revisionsbrättelse har avlämnats den 2018-12-17.

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor


Robin Sandström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RB BRF Södertäljehus nr 5
organisationsnummer 715600-1153**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 fel, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 RB BRF Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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.

Östersund den 17 december 2018

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

RB BRF Södertäljehus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södertäljehus nr 5 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

