

Årsredovisning

RB BRF Södertäljehus
nr 5
Org nr: 715600-1153

2018-09-01 – 2019-08-31



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-10.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 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.

Total tomtarea	24 558 m ²
Bostäder bostadsrätt	20 394 m ²
Lokaler hyresrätt	16 m ²

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	1	0	229

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.

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 668 tkr och planerat underhåll för 1 383 tkr. Eventuella underhållskostnader 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 december 2018. Planen visar på ett underhållsbehov på 30 398 tkr för de kommande 10 åren, ett genomsnitt på 3 040 tkr per år. Kostnaden innefattar också ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden har skett med 2 100 tkr.

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.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadmn. enl avtal	387 500 kr
Tvättstugeutrustning	274 744 kr
Utbyte rör Elsarostigen 2	252 855 kr
Armaturer m m	81 812 kr
Stambyte och värmepump	249 855 kr
Markytor	136 414 kr

Planerat underhåll

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Olvinder	Ordförande	2020
Yvonne Sedin Blank	Sekreterare	Utsedd av Riksbyggen
Yvonne Bengtsson	Vice ordförande	2019
Bo Pettersson	Ledamot	2020
Kerstin Krusell	Ledamot	2019
Caritha Borén	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Bertil Kallin	Suppleant	2019
Nadia Jaber	Suppleant	2020
Tomas Johansson	Suppleant	2020
Per Isacson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB, Elisabeth Hallström	Auktoriserad revisor	2019
Robin Sandström	Föreningsrevisor	2019

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	2019
Marie Ragnarsson	2019

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Guteman, sammankallande	2019
Lilian Onval	2019

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 380 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 377 personer.

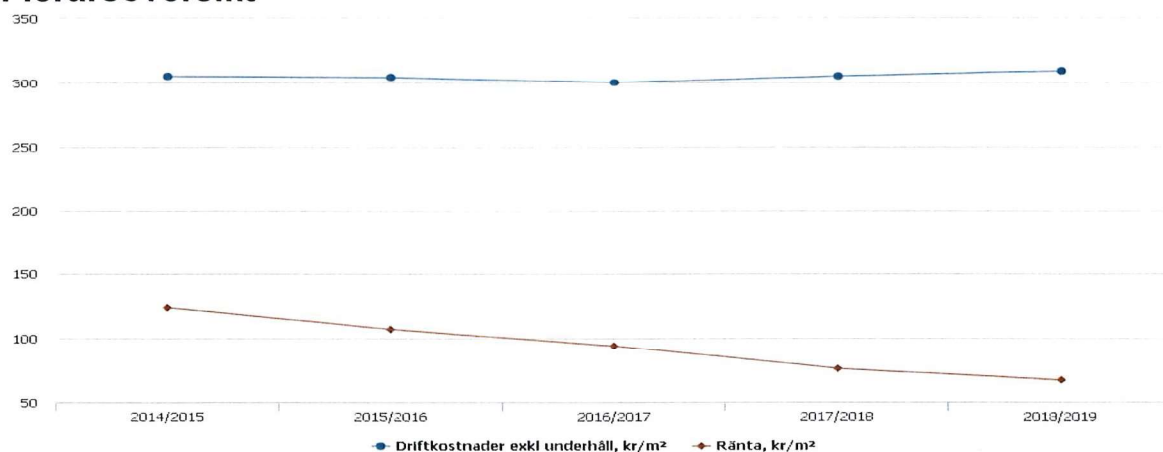
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2018 avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 1 oktober 2019.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 (varav 7 arv) överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt



	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	16 521	16 266	15 960	15 479	14 750
Resultat efter finansiella poster	2 700	2 321	1 419	3 279	-2 677
Soliditet %	18	16	13	12	8
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	309	305	300	304	305
Ränta, kr/m²	67	76	94	107	124
Lån, kr/m²	3 682	3 728	3 784	3 815	3 947

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Fritt					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	984 595	6 970	3 274 853	8 234 224	2 295 778
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 295 778	2 295 778
Reservering underhållsfond			2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 382 803	1 382 803	
Årets resultat					2 700 173
Vid årets slut	984 595	6 970	3 992 050	9 812 805	2 700 173

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	10 530 002
Årets resultat	2 700 173
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 382 803

Summa **12 512 978**

Styrelsen föreslår följande
disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **12 512 978**

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

6

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 520 823	16 265 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	424 925	169 514
Summa rörelseintäkter		16 945 748	16 435 474
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 804 117	-7 891 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 091 323	-979 013
Personalkostnader	Not 6	-1 060 795	-981 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 955 457	-2 766 667
Summa rörelsekostnader		-12 911 692	-12 618 215
Rörelseresultat		4 034 056	3 817 259
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggen		28 800	28 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 219	21 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 381 902	-1 571 596
Summa finansiella poster		-1 333 883	-1 521 481
		2 700 173	2 295 778
Årets resultat		2 700 173	2 295 778

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 948 834	83 259 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	502 618	595 569
Summa materiella anläggningstillgångar		88 451 452	85 455 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		88 751 452	85 755 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 830	55 952
Övriga fordringar		169 217	173 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	306 800	244 863
Summa kortfristiga fordringar		483 847	474 639
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 453 292	8 900 987
Summa kassa och bank		7 453 292	8 900 987
Summa omsättningstillgångar		7 937 139	9 375 626
Summa tillgångar		96 688 591	95 131 010

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		991 565	991 565
Fond för yttre underhåll		3 992 051	3 274 853
Summa bundet eget kapital		4 983 616	4 266 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 812 805	8 234 224
Årets resultat		2 700 173	2 295 778
Summa fritt eget kapital		12 512 979	10 530 002
Summa eget kapital		17 496 594	14 796 420
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	75 457 384	76 515 532
Summa långfristiga skulder		75 457 384	76 515 532
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	755 148	655 148
Leverantörsskulder		215 629	392 423
Skatteskulder		28 540	19 172
Övriga skulder	Not 14	851 187	907 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 884 109	1 845 036
Summa kortfristiga skulder		3 734 614	3 819 057
Summa eget kapital och skulder		96 688 591	95 131 010

a

Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 700 173	2 295 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 955 457	2 766 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 655 630	5 062 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 208	35 832
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-184 444	-275 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 461 979	4 822 833
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-5 951 526	-1 600 089
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 951 526	- 1 600 089
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-958 148	-958 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-958 148	-958 148
Årets kassaflöde	-1 447 695	2 264 596
Likvidamedel vid årets början	8 900 987	6 636 391
Likvidamedel vid årets slut	7 453 292	8 900 987
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	30-50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 003 503	15 748 339
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 364	-42 364
Hyror, lokaler	42 982	42 899
Hyror, p-platser	490 142	489 856
Hyror, övriga (mobilmast)	26 560	27 230
Summa nettoomsättning	16 520 823	16 265 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Parkeringsservice	61 878	68 950
Inkasso	3 240	3 240
Återvunna fordringar	0	673
Gym, lokal, nycklar, låsbyten, 2 a handsavgift	155 776	96 651
Försäkringsersättningar	204 031	0
Summa övriga rörelseintäkter	424 925	169 514

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 382 803	-1 545 944
Reparationer (varav rep av ytterdörrar 58 245)	-668 088	-410 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-415 450	-404 300
Försäkringspremier	-264 356	-226 868
Kabel- och digital-TV	-148 723	-142 067
Återbäring från Riksbyggen	11 300	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 462	-12 877
Serviceavtal	-58 399	-45 693
Obligatoriska besiktningar	-52 953	-76 896
Bevakningskostnader (störningsjour)	-5 000	-2 405
Snö- och halkbekämpning	-25 038	-39 437
Avflytningsbesiktningar	-36 500	-30 495
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-56 969	-196 028
Fordons- och maskinkostnader	-23 260	-31 254
Vatten (lägre avgifter)	-367 500	-494 672
Fastighetsel	-1 000 144	-1 007 101
Uppvärmning	-2 009 579	-1 902 548
Sophantering och återvinning	-450 385	-508 574
Fastighetsskötsel och städ	-833 810	-824 050
Summa driftkostnader	-7 804 117	-7 891 175

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-643 854	-615 653
Bredband	-54 195	-71 031
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-30 900
Övriga förvaltningskostnader	-48 696	-52 399
Inkassokostnader	-7 243	-5 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 146	-68 950
Telefon	-86 049	-54 488
Medlems- och föreningsavgifter	-15 000	-15 000
IT tjänster	-15 853	-16 159
Konsultarvoden	-66 500	-18 851
Bankkostnader	-3 600	-3 455
Advokat och rättegångskostnader	-53 676	-18 750
Övriga externa kostnader	-11 012	-8 352
Summa övriga externa kostnader	-1 091 323	-979 013

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Husvärdar	-404 564	-380 398
Uttagsskatt	-145 922	-110 658
Styrelsearvoden	-86 764	-83 684
AU, Expeditionstid, valberedning, föreningsrevisor, brandskydd m m	-278 950	-268 475
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 396
Utbildning	-8 600	-920
Sociala kostnader	-135 995	-129 828
Summa personalkostnader	-1 060 795	-981 359

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 862 506	-2 673 716
Avskrivning arbetsfordon	-37 859	-37 859
Avskrivning passagesystem	-55 092	-55 092
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 955 457	-2 766 667

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	110 327 642	110 327 642
Mark	1 436 677	1 436 677
Summa anskaffningsvärde vid årets början	111 764 319	111 764 319
Årets anskaffningar		
Hissar	7 551 615	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 315 934	111 764 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 504 594	-25 830 878
	- 28 504 594	- 25 830 878
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 862 506	-2 673 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 31 367 100	- 28 504 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 948 834	83 259 725
Varav		
Byggnader	86 512 157	81 823 048
Mark	1 436 677	1 436 677
Taxeringsvärden		
Bostäder	192 000 000	157 000 000
Lokaler	235 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	192 235 000	157 320 000
varav byggnader	144 132 000	114 241 000
varav mark	48 103 00	43 079 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-200 696	-145 604
Passagesystem	-113 577	-75 718
	- 437 468	- 344 517

Årets avskrivningar

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

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-255 788	-200 696
Passagesystem	-151 436	-113 577
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 530 419	- 437 468

Restvärde enligt plan vid årets slut

502 618	595 569
----------------	----------------

Varav

Arbetsfordon	275 465	330 557
Passagesystem	227 153	265 012

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
600 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	300 000	300 000
Summa andra långfristiga fordringar	300 000	300 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 126	14 708
Förutbetalda försäkringspremier	171 982	141 512
Förutbetalda driftkostnader	25 669	24 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 682	51 895
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 163	11 898
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 178	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 800	244 863

Not 12 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	12 981	20 439
Bankmedel, SBAB	4 138 952	7 732 936
Transaktionskonto, Swedbank	3 301 359	1 147 612
Summa kassa och bank	7 453 292	8 900 987

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	76 212 532	77 170 680
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-755 148	-655 148
Långfristig skuld vid årets slut	75 457 384	76 515 532

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,83%	2019-01-28	4 885 000,00	-4 885 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	rörligt	8 120 000,00	0,00	203 000,00	7 917 000,00
SWEDBANK	1,38%	2024-01-25	7 900 000,00	0,00	200 000,00	7 700 000,00
SWEDBANK	1,24%	2019-01-28	2 237 250,00	-2 194 500,00	42 750,00	0,00
SWEDBANK *)	3,83%	2019-09-25	5 823 535,00	0,00	0,00	5 823 535,00
SWEDBANK	0,74%	rörligt	0,00	8 404 500,00	39 250,00	8 365 250,00
SWEDBANK	1,24%	2020-02-25	5 308 986,00	0,00	179 968,00	5 129 018,00
SWEDBANK	1,36%	2020-04-28	1 400 000,00	-1 325 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	1,57%	2020-10-23	8 374 560,00	0,00	178 180,00	8 196 380,00
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	5 343 650,00	0,00	40 000,00	5 303 650,00
Summa			77 170 680,00	0,00	958 148,00	76 212 532,00

*) Lånen bands om till 2024-09-25 och 0,86% ränta på villkorsändringsdagen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 755 148 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen

9

Not 14 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	700 040	671 824
Mottagna depositioner	0	39 558
Skuld för moms (uttagsskatt)	145 922	195 896
Övrigt	5 225	0
Summa övriga skulder	851 187	907 278

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	214 524	227 572
Upplupna driftskostnader	23 759	23 641
Upplupna elkostnader	51 819	66 154
Upplupna värmekostnader	112 762	110 919
Upplupna kostnader för renhållning	71 174	74 103
Upplupna revisionsarvoden	23 400	23 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (fakturor markrenov.)	48 808	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll (fastighetsskötsel)	9 212	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 328 651	1 319 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 884 109	1 845 036

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	84 905 000	84 905 000

Not 17 Eventualförpliktelser

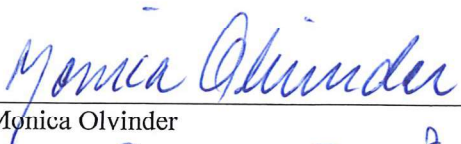
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

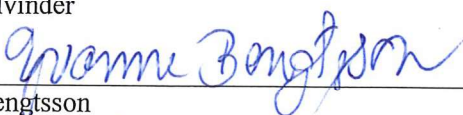
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Södertälje 2019-10-17



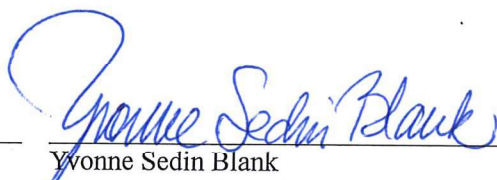
Monica Olvinder



Yvonne Bengtsson



Caritha Borén



Yvonne Sedin Blank



Bo Pettersson



Kerstin Krussell

Vår revisionsbrättelse har avlämnats den 2019-12-04

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 misstag, 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 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 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.

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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 4 december 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, 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 månadvis 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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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 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

