

Årsredovisning

RB BRF Södertäljehus
nr 4
Org nr: 715600-1187

2019-09-01 – 2020-08-31



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 4
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i SödertäljeKommun.

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 1952-09-26. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 453% till 370%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 072 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 749 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosen 1, i Södertälje kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 123 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Kolonigatan 1-5, Trädgårdsgatan 7-15 samt Syrénegatan 1-3.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade 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
19	70	26	8	0	0	123

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	10	57

Total tomtarea 10 851 m²

Total bostadsarea 7 203 m²

Total lokalarea 476 m²

5

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. på grund av pågående Coronapandemi ges ingen rabatt och utdelning för närvarande.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Hissar	PW Hiss & El AB
Kabel-TV	ComHem
Trädgårdsskötsel	Dellsjö AB
Lokalvård	Pancevskis Städservice HB
Sophantering	Telge Återvinning AB
El & Fjärrvärme	Telge Energi 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 146 tkr och planerat underhåll för 784 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 augusti 2017 och visar på ett underhållsbehov på 9 240 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 924 tkr (128 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2009	
Fönsterbyte	2015/2016	
Fasadputsning	2015/2016	
Balkongrenovering	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (stamspolning och ventilationsåtgärder)	247 811
Markytor (mur m m)	536 000

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Värmesystem	2023-2024	
Målning trapphus	2022	
Takarbeten	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Åndevik	Ordförande	2021
Maria Peters	Sekreterare	2021
Jukka Titoff	Vice ordförande	2021
Anders Siljeström	Ledamot	2022
Deniz Ishak	Ledamot	utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seppo Dahlström	Suppleant 2021
Kjell Rindberg	Suppleant 2022
Svante Zethzon	Suppleant 2021
Yvonne Sedin Blank	Suppleant utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Tor Broman	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	2021
Abhishek Neupane	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gisela Sjögren	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

En del smärre förändringar har det varit så som färre styrelsemöten och ingen vår eller höststämdning.

Medlemsinformation

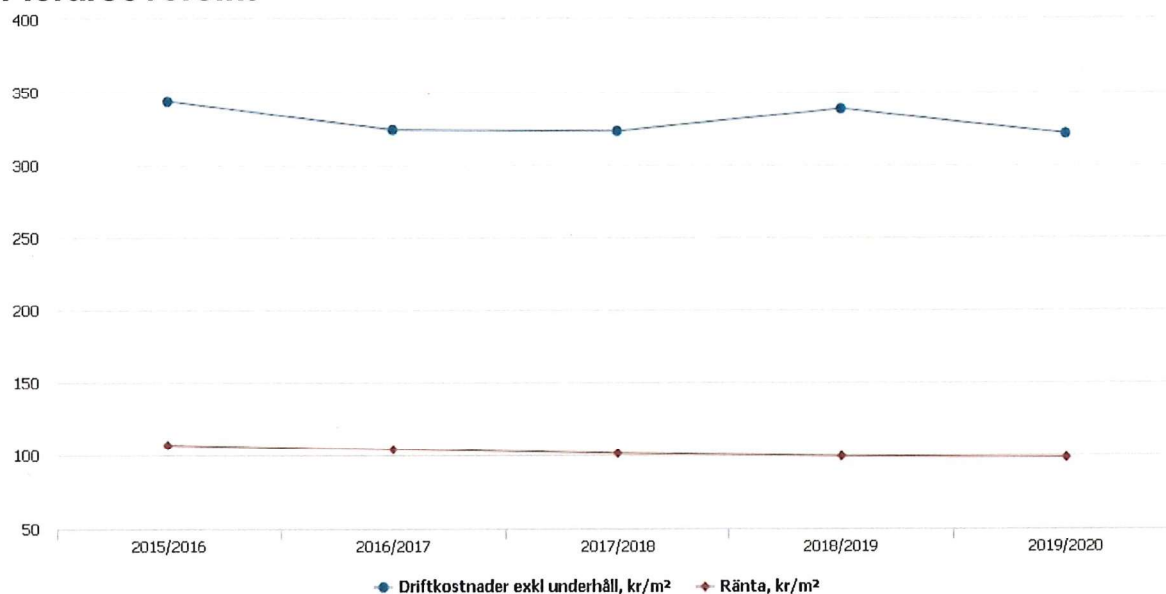
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1% från 1 januari 2021.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 278	5 228	5 223	5 109	4 980
Resultat efter finansiella poster	-322	464	518	333	-13
Soliditet %	20	21	19	18	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	684	678	677	664	651
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	321	338	323	324	343
Ränta, kr/m²	98	99	101	104	107
Lån, kr/m²	4 586	4 613	4 903	4 942	4 982

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

13

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlems- insatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	241 213	5 611 811	3 328 300	464 405
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			464 405	-464 405
Reservering underhållsfond		695 000	-695 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-783 811	783 811	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-322 724
Vid årets slut	241 213	5 523 000	3 881 516	-322 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 792 705
Årets resultat	-322 724
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	783 811
Summa	3 558 792

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 558 792

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 278 337	5 228 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 311	28 624
Summa rörelseintäkter		5 309 648	5 256 714
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 248 557	-2 637 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 735	-357 498
Personalkostnader	Not 6	-133 844	-50 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 812	-1 021 600
Summa rörelsekostnader		-4 892 948	-4 067 429
Rörelseresultat		416 700	1 189 285
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		0	17 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 317	14 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 740	-757 323
Summa finansiella poster		-739 423	-724 880
Resultat efter finansiella poster		-322 724	464 405
Årets resultat		-322 724	464 405

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 756 390	39 709 677
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 539 309	652 834
Summa materiella anläggningstillgångar		40 295 699	40 362 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	184 500	184 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 500	184 500
Summa anläggningstillgångar		40 480 199	40 547 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 11	115 254	116 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	136 946	105 615
Summa kortfristiga fordringar		252 200	221 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 852 349	5 306 972
Summa kassa och bank		4 852 349	5 306 972
Summa omsättningstillgångar		5 104 549	5 528 634
Summa tillgångar		45 584 748	46 075 645

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	241 213	241 213
Fond för yttre underhåll	5 523 000	5 611 811
Summa bundet eget kapital	5 764 213	5 853 024
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 881 516	3 328 300
Årets resultat	-322 724	464 405
Summa fritt eget kapital	3 558 792	3 792 705
Summa eget kapital	9 323 005	9 645 729
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 883 876
Summa långfristiga skulder	34 883 876	35 208 350
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	328 641
Leverantörsskulder	2 793	140 140
Skatteskulder	18 066	13 937
Övriga skulder	276 421	249 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	751 946
Summa kortfristiga skulder	1 377 867	1 221 567
Summa eget kapital och skulder	45 584 748	46 075 645

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-322 724	464 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 071 812	1 021 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	749 089	1 486 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 538	5 429
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	45 675	-46 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 226	1 444 576
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 1 105 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 774	-1 444 576
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-213 849	-2 225 104
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-213 849	-2 225 104
Årets kassaflöde	-454 623	-780 528
Likvidamedel vid årets början	5 306 972	6 087 500
Likvidamedel vid årets slut	4 852 349	5 306 972
Upplysning 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

Avskrivningsplan	Antal år	
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Fasad/Fönster	Linjär	50
Värmeåtervinning	Linjär	20
Radiatorventiler	Linjär	20
Övrigt	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

h

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 930 065	4 885 284
Hyrer, lokaler	126 688	122 916
Hyrer, garage	44 856	45 108
Hyrer, p-platser	144 075	142 050
Bränsleavgifter, bostäder	16 728	16 728
Elavgifter	15 925	16 004
Summa nettoomsättning	5 278 337	5 228 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	624	624
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 607	25 480
Inkasso	1 080	1 440
Övriga rörelseintäkter	0	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	31 311	28 624

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-783 811	-38 394
Reparationer	-146 436	-201 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 107	-184 371
Försäkringspremier	-106 500	-90 511
Kabel- och digital-TV	-295 225	-294 265
Pcb/Radonsanering	0	-4 400
Återbäring från Riksbyggen	0	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 811	-968
Sotning	0	-48 750
Obligatoriska besiktningar	-1 836	-1 786
Snö- och halkbekämpning	0	-239
Övrig besiktning	0	-5 938
Förbrukningsmaterial	-19 846	-7 318
Fordons- och maskinkostnader	-964	-1 861
Vatten	-203 979	-198 697
Fastighetsel	-112 976	-179 448
Uppvärmning	-1 052 404	-995 390
Sophantering och återvinning	-121 660	-176 333
Inre och yttre skötsel	-210 000	-210 225
Summa driftkostnader	-3 248 557	-2 637 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode (fr o m 2019-06-01 även teknisk förvaltning)	-312 130	-235 747
Hyra p-platser Brf Väderkvarnen	-11 400	-9 600
Arvode, yrkesrevisorer	-25 200	-24 425
Övriga förvaltningskostnader	-40 236	-29 316
Kreditupplysningar	-1 575	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 655	-27 374
Telefon	-5 055	-3 791
Medlems- och föreningsavgifter	-6 150	-6 150
Köpta tjänster	0	-2 544
Konsultarvoden	0	-15 000
Bankkostnader	-1 550	-1 526
Övriga externa kostnader	-5 785	0
Summa övriga externa kostnader	-438 735	-357 498

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Timersättning	-36 800	-22 687
Uttagsskatt	0	83 019
Styrelsearvoden	-77 500	-83 686
Övriga kostnadsersättningar	-922	-2 500
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 500
Sociala kostnader	-17 622	-23 376
Summa personalkostnader	-133 844	-50 730

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-953 287	-953 316
Avskrivning Installationer (värmeåtervinning och radiatorventiler)	-118 525	-68 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 071 812	-1 021 600

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	48 525 922	48 525 922
Mark	780 753	780 753
Standardförbättringar	1 597 338	1 597 338
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 904 013	50 904 013
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 596 948	-8 643 682
Standardförbättringar	-1 597 338	-1 597 338
	-11 194 336	-10 241 020
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-953 287	-953 316
	-953 287	-953 316
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 147 573	-11 194 336
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 756 390	39 709 677
Varav		
Byggnader	37 975 638	38 928 925
Mark	780 753	780 753
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	1 500 000	1 500 000
Totalt taxeringsvärde	84 500 000	84 500 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 840 000</i>	<i>57 840 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 660 000</i>	<i>26 660 000</i>

13

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Värmeåtervinning	1 325 674	1 325 674
	1 325 674	1 325 674
Årets anskaffningar		
Radiatorventiler	1 005 000	0
	1 005 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 330 674	1 325 674
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Radiatorventiler	0	0
Värmeåtervinning	-672 840	-604 556
	-672 840	-604 556
Årets avskrivningar		
Radiatorventiler	-50 250	0
Installationer	-68 275	-68 284
	-118 525	-68 284
Ackumulerade avskrivningar		
Radiatorventiler	-50 250	0
Värmeåtervinning	-741 124	-604 556
	-791 365	-672 840
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-791 365	-672 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 539 309	652 834
Varav		
Radiatorventiler	954 750	0
Värmeåtervinning	584 559	652 834
Not 10 Andra långfristiga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
369 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	184 500	184 500
Summa andra långfristiga fordringar	184 500	184 500
Not 11 Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	115 247	115 247
Övriga kortfristiga fordringar	0	800
Summa övriga fordringar	115 247	116 047

B

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 813	8 792
Förutbetalda försäkringspremier	71 290	55 579
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 214	16 696
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 629	24 548
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 946	105 615

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel, SBAB	3 406 465	4 093 169
Transaktionskonto, Swedbank	1 445 884	1 213 803
Summa kassa och bank	4 852 349	5 306 972

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	35 212 517	35 426 366
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 641	-218 016
Långfristig skuld vid årets slut	34 883 876	35 208 350

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,82%	2020-09-01	7 375 000,00	0,00	0,00	7 375 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-10-20	4 420 000,00	0,00	0,00	4 420 000,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2021-01-30	4 674 974,00	0,00	50 004,00	4 624 970,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-07-30	4 212 047,00	0,00	0,00	4 212 047,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-06-01	3 957 375,00	0,00	86 500,00	3 870 875,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	4 448 850,00	0,00	0,00	4 448 850,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-30	4 075 600,00	0,00	81 512,00	3 994 088,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2025-12-30	2 262 520,00	0,00	0,00	2 262 520,00
Summa			35 426 366	0,00	218 016,00	35 208 350,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 330 tkr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	121 367	25 015
Upplupna elkostnader	17 409	26 440
Upplupna vattenavgifter	17 428	0
Upplupna värmekostnader	88 860	43 891
Upplupna kostnader för renhållning	19 782	19 836
Upplupna revisionsarvoden	25 200	24 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 394
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 750	11 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 150	410 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	751 946	599 570

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	38 858 200	38 858 200

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

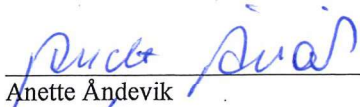
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

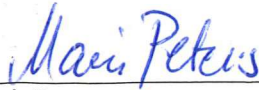


Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-10-20



Anette Åndevik



Maria Peters



Anders Siljeström



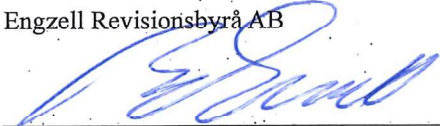
Jukka Titoff



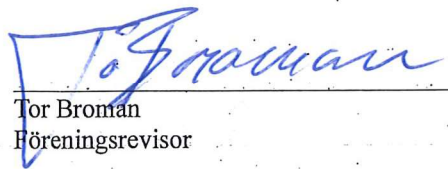
Deniz Ishak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-26

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tor Broman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4, org.nr 715600-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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

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 Södertäljehus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 förtölpande 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 2020-10-26

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tor Broman
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 månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Södertäljehus nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 4 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

