

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Utsikten

Org nr: 716421-6538



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Utsikten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 14 194 266 kr.

Bostadsrättsföreningen nuvarande firma registrerades 1991-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2015-04-29.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 761% till 431%, beroende på garagerenovering.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laveringen 2 i Södertälje kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Granövägen 46-63 i Södertälje..

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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
1	48	38	19	17	6	129

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	18	119

Total tomtarea 13 301 m²

Bostäder bostadsrätt 10 471 m²

Årets taxeringsvärde 108 452 000

Föregående års taxeringsvärde 91 143 000

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 676 tkr och planerat underhåll för 335 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 visar på ett underhållsbehov på 27 500 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 750 tkr (263 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av termostatventiler	2014
Nybyggnad sopstationer	2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enl avtal	11 963 kr
Målning soprum och tvättstugeutrustning	191 453 kr
Dörrar	87 365 kr
Stängsel	44 504 kr

Planerat underhåll/investering	År	Kommentar
Renovering p-däck och garage	2018-2019	Påbörjat, avslutas november 2019
Stambyte, förprojektering	2020	
Målning trapphus	2020	
Fasadrenovering	2021	
Balkongrenovering	2021	
Hissrenovering i låghusen	2023	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Askar Kuha	Ordförande	2020
Claes Dahlqvist	Vice ordförande	2019
Ninos Kourie	Ledamot	2019
Elisabeth Uney	Ledamot	2019, avgått under året
Marie Åström	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2020
Suppleant	2019
Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Förtroendevald	
revisor	2019
Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att föreningen ska tillämpa K3 regelverket. Det innebär bl a en ändrad form av avskrivning av byggnad, den delas upp i flera komponenter som skrivs av olika tid. Det gör att avskrivningskostnaderna blir högre, men stora project får skrivas av istället för att belasta resultatet direkt. Man kan fördela kostnaden på flera år.

Medlemsinformation

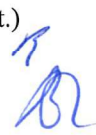
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna Med 2% från 1 juli 2019.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 494	9 482	9 358	9 184	8 673
Resultat efter finansiella poster	2 294	2 238	2 154	49	-1 924
Soliditet %	19	15	12	8	8
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	440	522	441	395	410
Lån, kr/m ²	4 043	4 050	4 052	4 053	4 055

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 000	498 250	6 017 363	-762 654	2 237 318
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 237 318	-2 237 318
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-335 286	335 286	
Årets resultat					2 294 231
Vid årets slut	129 000	498 250	7 382 077	109 950	2 294 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 474 664
Årets resultat	2 294 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	335 286
Summa	2 404 181

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 404 181**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 494 351	9 482 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	842 158	298 768
Summa rörelseintäkter		10 336 509	9 781 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 940 031	-5 541 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 183	-515 755
Personalkostnader	Not 6	-686 093	-595 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 352 026	-296 576
Summa rörelsekostnader		-7 408 332	-6 948 656
Rörelseresultat		2 928 177	2 832 528
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	3 120	3 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 705	33 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 770	-631 463
Summa finansiella poster		-633 945	-595 210
Resultat efter finansiella poster		2 294 231	2 237 318
Årets resultat		2 294 231	2 237 318

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 167 315	39 519 341
Pågående ombyggnad garage		6 259 797	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 427 112	39 519 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	32 500	32 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		44 459 612	39 551 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		82 787	25 234
Övriga fordringar	Not 12	56 859	172 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	172 627	128 401
Summa kortfristiga fordringar		312 273	326 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 378 033	12 225 376
Summa kassa och bank		10 378 033	12 225 376
Summa omsättningstillgångar		10 690 306	12 551 506
Summa tillgångar		55 149 918	52 103 347

B
B

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	627 250	627 250
Fond för yttre underhåll	7 382 078	6 017 363
Summa bundet eget kapital	8 009 328	6 644 613
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	109 950	-762 654
Årets resultat	2 294 231	2 237 318
Summa fritt eget kapital	2 404 181	1 474 664
Summa eget kapital	10 413 509	8 119 278
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 254 355
Summa långfristiga skulder		42 254 355
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	80 000
Leverantörsskulder		1 311 378
Skatteskulder		12 874
Övriga skulder	Not 16	23 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 053 931
Summa kortfristiga skulder		2 482 054
Summa eget kapital och skulder	55 149 918	52 103 347

Kassaflödesanalys

	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 294 231	2 237 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 352 026	296 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 646 257	2 533 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	13 857	19 905
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	825 628	314 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 485 742	2 867 919
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	32 500
Investeringar i pågående byggnation	-6 259 797	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 6 259 796	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-73 289	-67 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 289	-67 151
Årets kassaflöde	- 1 847 344	2 800 768
Likvidamedel vid årets början	12 225 376	9 424 608
Likvidamedel vid årets slut	10 378 032	12 225 376
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

132

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 och grund	Linjär	120
Stammar sanitet	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Installationer (hissar)	Linjär	25
Värme	Linjär	15
Ventilation	Linjär	20
Restpost	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 161 832	9 161 835
Hyror, garage	206 080	209 566
Hyror, p-platser	171 069	131 500
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-17 799	-8 461
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 831	-12 024
Summa nettoomsättning	9 494 351	9 482 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	14 400	22 349
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 128	39 777
Inkasso	7 893	6 108
Övriga rörelseintäkter (bl a parkeringsövervakning)	62 266	120 245
Försäkringsersättningar	730 471	110 290
Summa övriga rörelseintäkter	842 158	298 768

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-335 286	-158 100
Reparationer	-675 928	-1 567 151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 153	-207 959
Försäkringspremier	-155 204	-136 165
Kabel- och digital-TV	-228 652	-227 866
Återbäring från Riksbyggen	3 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 129
Serviceavtal	-20 430	-23 773
Obligatoriska besiktningar	-16 696	-16 776
Bevakningskostnader	-13 875	-2 074
Snö- och halkbekämpning	-29 356	-45 069
Förbrukningsinventarier	-72 996	-53 480
Vatten	-468 580	-480 920
Fastighetsel	-342 754	-306 807
Uppvärmning	-1 742 799	-1 773 634
Sophantering och återvinning	-393 561	-398 135
Lokalvård	-225 263	-135 520
Summa driftkostnader	-4 940 031	-5 541 057

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode	-252 692	-251 953
Arvode, yrkesrevisorer	-26 750	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-60 419	-40 344
Kreditupplysningar	-23 598	-3 240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 458	-39 777
Kontorsmateriel	-6 350	-7 521
Telefon	-17 634	-4 117
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-23 847
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-6 400
Köpta tjänster	-1 969	-1 994
Konsultarvoden	-3 750	-11 010
Bankkostnader	-1 550	0
Advokat och rättegångskostnader	-1 563	-94 988
Övriga externa kostnader	0	-4 315
Summa övriga externa kostnader	-430 183	-515 755

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-261 928	-221 411
Styrelsearvoden	-103 000	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-150 356	-120 502
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 550
Sociala kostnader	-170 807	-151 805
Summa personalkostnader	-686 093	-595 268

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 352 026	-296 576
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 352 026	-296 576

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	3 120	3 120
Summa resultat från andelar i koncernföretag	3 120	3 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	31 705	33 133
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 705	33 133



**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 894 500	38 959 500
Mark	5 666 000	5 666 000
	44 593 000	44 625 500
Årets anskaffningar		
Omklassificering andelar i Riksbyggen		-32 500
	0	- 32 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 593 000	44 593 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 073 659	-4 777 083
	- 5 073 659	- 4 777 083
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 352 026	-296 576
	- 1 352 026	- 296 576
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 425 685	- 5 073 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 167 315	39 519 431
Varav		
Byggnader	32 501 405	33 853 431
Mark	5 666 000	5 666 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	87 600 000
Lokaler	4 452 000	3 543 000
Totalt taxeringsvärde	108 452 000	91 143 000
varav byggnader	81 944 000	67 860 000
varav mark	26 508 000	23 283 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
65 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	32 500	32 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	32 500	32 500

Handwritten signature in blue ink.

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	51 364	78 518
Övriga kortfristiga fordringar	5 495	93 978
Summa övriga fordringar	56 859	172 496

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 243	16 161
Förutbetalda försäkringspremier	138 250	109 120
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 134	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 627	128 401

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel, SBAB	8 782 389	9 949 767
Transaktionskonto, Swedbank	1 595 643	2 275 609
Summa kassa och bank	10 378 033	12 225 376

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	42 334 355	42 407 644
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-72 678
Långfristig skuld vid årets slut	42 254 355	42 334 966

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,67%	2020-01-17	9 914 776,00	0,00	0,00	9 914 776,00
SBAB	1,48%	2021-09-21	8 752 618,00	0,00	26 521,00	8 726 097,00
SBAB	1,01%	2020-04-20	1 500 000,00	0,00	585,00	1 499 415,00
SBAB	1,43%	2021-09-21	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SBAB	1,61%	2022-12-09	11 240 250,00	0,00	46 183,00	11 194 067,00
Summa			42 407 644,00	0,00	73 289,00	42 334 355,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 41 959 tkr.

Not 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	18 969	31 934
Avräkning hyror och avgifter	0	3 856
Övrigt	4 901	406
Summa övriga skulder	23 870	36 196

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	57 501	58 046
Upplupna räntekostnader	10 762	10 795
Upplupna elkostnader	19 736	26 720
Upplupna vattenavgifter	38 292	0
Upplupna värmekostnader	61 352	76 535
Upplupna kostnader för renhållning	68 273	76 816
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 500
Upplupna styrelsearvoden	114 418	97 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	145 508
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 417
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	656 597	596 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 053 931	1 125 535

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	67 626 000	67 626 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

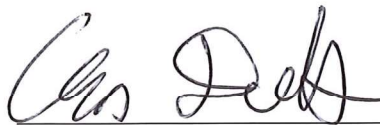


Styrelsens underskrifter

Södertälje 2019-11-23



Askar Kuha



Claes Dahlqvist



Ninos Kourie



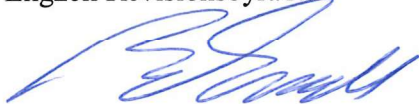
Eliana Dreij
(ersätter Elisabeth Uney)



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019-11-27

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Bo Löfström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje, org.nr 716421-6538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Södertälje för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 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 utfört 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 Utsikten i Södertälje för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

Södertälje 2019-11-27

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Bo Löfström
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 Utsikten i Södertälje

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Utsikten i
Södertälje 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

