

Årsredovisning

RB BRF Utsikten i
Södertälje
Org nr: 716421-6538

2019-07-01 – 2020-06-30



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Utsikten i
Södertälje får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 2019-07-31.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 431% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 256 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 bostadsrättstillägg 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:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
8	1	18	119

Total tomtarea 13 301 m²

Bostäder bostadsrätt 10 471 m²

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 Coronapandemin ges ingen återbäring och rabatt f.n.

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 922 tkr och planerat underhåll för 195 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 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
Renovering garage	2019-2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (stomme Granöv 54)	62 500
Låssystem	31 669
Dörrar	61 744
Markytor (parken)	38 998

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	Mandat till 25 juli 2022
Elisabet Üney	Ledamot	Mandat till 25 juli 2021
Claes Dahlgvist	Vice ordförande	Mandat till 25 juli 2021
Aziza Tairova	Sekreterare	Mandat till 25 juli 2022
Marie Åström	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Mofeed	Suppleant	Mandat till 25 juli 2021
Levin Bozan	Suppleant	Mandat till 25 juli 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 2020
Mervi Peltokangas	Föreningsrevisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	2020
Barbro Söderberg Eriksson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade ordinarie föreningsstämma 2019-12-19. Efter den stämman lämnade tre ledamöter och två suppleanter sina uppdrag, även föreningsrevisorn lämnade sitt uppdrag.

En extra stämma hölls 2020-02-25. Även efter den stämman lämnade ledamöter sina uppdrag.

P g a coronapandemin kunde ingen ytterligare stämma hållas förrän 2020-07-25.
Då valdes personerna ovan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 746	9 494	9 358	9 184	8 928
Resultat efter finansiella poster	1 536	2 294	2 238	2 154	49
Soliditet %	21	19	15	12	8
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	469	440	522	441	395
Lån, kr/m²	4 034	4 043	4 050	4 052	4 053

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 000	498 250	7 382 078	109 950	2 294 231
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 294 231	2 294 231
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-194 911	194 911	
Årets resultat					1 536 333
Vid årets slut	129 000	498 250	8 887 167	899 092	1 536 333

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 404 181
Årets resultat	1 536 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	194 911
Summa	2 435 426

Styrelsen föreslår följande
disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 435 426

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 746 416	9 494 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 741	842 158
Summa rörelseintäkter		10 008 157	10 336 509
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 106 312	-4 940 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 607	-430 183
Personalkostnader	Not 6	-639 386	-686 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 719 328	-1 352 026
Summa rörelsekostnader		-7 872 632	-7 408 332
Rörelseresultat		2 135 525	2 928 177
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		0	3 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 301	31 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 493	-668 770
Summa finansiella poster		-599 192	-633 945
Resultat efter finansiella poster		1 536 333	2 294 231
Årets resultat		1 536 333	2 294 231

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 460 863	38 167 315
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	6 259 797
Summa materiella anläggningstillgångar		47 460 863	44 427 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	32 500	32 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		47 493 363	44 459 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 642	82 787
Övriga fordringar	Not 10	70 792	56 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	343 626	172 627
Summa kortfristiga fordringar		433 060	312 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 664 776	10 378 033
Summa kassa och bank		7 664 776	10 378 033
Summa omsättningstillgångar		8 097 837	10 690 306
Summa tillgångar		55 591 200	55 149 918

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	627 250	627 250	
Fond för yttre underhåll	8 887 167	7 382 078	
Summa bundet eget kapital	9 514 417	8 009 328	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	899 092	109 950	
Årets resultat	1 536 333	2 294 231	
Summa fritt eget kapital	2 435 426	2 404 181	
Summa eget kapital	11 949 842	10 413 509	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 141 283	42 254 355
Summa långfristiga skulder		42 141 283	42 254 355
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	104 084	80 000
Leverantörsskulder		147 787	1 311 378
Skatteskulder		8 706	12 874
Övriga skulder	Not 14	72 955	23 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 166 542	1 053 931
Summa kortfristiga skulder		1 500 074	2 482 054
Summa eget kapital och skulder		55 591 200	55 149 918

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 536 333	2 294 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 719 328	1 352 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 255 661	3 646 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-120 787	13 857
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 006 063	825 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 128 811	4 485 742
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-4 753 080	-6 259 797
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 4 753 080	- 6 259 797
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-88 988	-73 289
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 988	-73 289
Årets kassaflöde	- 2 713 257	-1 847 344
Likvidamedel vid årets början	10 378 032	12 225 376
Likvidamedel vid årets slut	7 664 776	10 378 032
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 aviserar 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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 345 084	9 161 832
Hyror, lokaler	31 500	0
Hyror, garage	206 640	206 080
Hyror, p-platser	219 505	171 069
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 646	-17 799
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 667	-26 831
Summa nettoomsättning	9 746 416	9 494 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	13 200	14 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 152	27 128
Inkasso	20 295	7 893
Övriga rörelseintäkter (bl a parkeringsövervakning)	119 968	62 266
Försäkringsersättningar	91 126	730 471
Summa övriga rörelseintäkter	261 741	842 158

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-194 911	-335 286
Reparationer	-436 496	-336 748
Vattenskador	-485 087	-339 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 869	-222 153
Försäkringspremier	-233 462	-155 204
Kabel- och digital-TV	-230 776	-228 652
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Serviceavtal	-26 788	-20 430
Obligatoriska besiktningar	-19 184	-16 696
Bevakningskostnader (störningsjour)	-35 779	-13 875
Snö- och halkbekämpning	-22 091	-29 356
Förbrukningsinventarier	-82 607	-72 996
Vatten	-438 930	-468 580
Fastighetsel	-305 922	-342 754
Uppvärmning	-1 719 821	-1 742 799
Sophantering och återvinning	-400 789	-393 561
Städning	-244 800	-225 263
Summa driftkostnader	-5 106 312	-4 940 031

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode	-253 791	-252 692
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-42 514	-60 419
Kreditupplysningar	-12 713	-23 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 873	-27 458
Kontorsmateriel	-7 592	-6 350
Telefon	-18 339	-17 634
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-6 450
Köpta tjänster	0	-1 969
Konsultarvoden	-7 750	-3 750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 563
Övriga externa kostnader (kommunal tillsynsavgift)	-5 785	0
Summa övriga externa kostnader	-407 607	-430 183

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-236 099	-261 928
Styrelsearvoden	-66 950	-103 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-189 777	-150 357
Sociala kostnader	-146 560	-170 807
Summa personalkostnader	-639 386	-686 093

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 352 232	-1 352 026
Avskrivning Garage	-367 096	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 719 328	-1 352 026

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 927 000	38 927 000
Mark	5 666 000	5 666 000
	44 593 000	44 593 000

Årets anskaffningar

Garage	11 012 876	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 605 876	44 593 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 425 685	-5 073 659
Garage	0	0
	-6 425 685	-5 073 659

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 352 232	-1 352 026
Årets avskrivning garage	-367 096	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 145 013	-6 425 685

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 460 863	38 167 315
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	41 794 863	32 501 405
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	108 452 000
--------------------	--------------------

varav byggnader	81 944 000	81 944 000
varav mark	26 508 000	26 508 000

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
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

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	70 792	51 364
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 495
Summa övriga fordringar	70 792	56 859

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 664	15 243
Förutbetalda försäkringspremier	275 603	138 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 359	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 626	172 627

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel, SBAB	5 110 269	8 782 389
Transaktionskonto, Swedbank	2 554 507	1 595 643
Summa kassa och bank	7 664 776	10 378 033

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	42 245 367	42 334 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-104 084	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 141 283	42 254 355

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,14%	2021-01-18	9 914 776,00	0,00	7 812,00	9 906 964,00
SBAB	1,14%	2021-04-20	1 499 415,00	0,00	2 463,00	1 496 952,00
SBAB	1,48%	2021-09-21	8 726 097,00	0,00	28 715,00	8 697 382,00
SBAB	1,43%	2021-09-21	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SBAB	1,61%	2022-12-09	11 194 067,00	0,00	49 998,00	11 144 069,00
Summa			42 334 355,00	0,00	88 988,00	42 245 367,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid flera lån (ta bort texten ifall det är ett lån):

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande 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 2021. 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 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	12 986	18 969
Oidentifierad inbetalning	59 969	4 901
Summa övriga skulder	72 955	23 870

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	76 354	57 501
Upplupna räntekostnader	10 727	10 762
Upplupna elkostnader	18 670	19 736
Upplupna vattenavgifter	80 567	38 292
Upplupna värmekostnader	74 969	61 352
Upplupna kostnader för renhållning	73 922	68 273
Upplupna revisionsarvoden	27 500	27 000
Upplupna styrelsearvoden	109 236	114 418
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	694 597	656 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 166 542	1 053 931

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	67 626 000	67 626 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 25 juli 2020 hölls en extra stämma där den då sittande Styrelsen avsattes och en ny valdes, se sid. 3.

Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-11-26



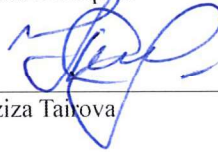
Askar Kuha



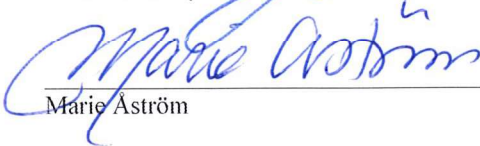
Claes Dahlqvist



Elisabeth Uney



Aziza Tairova



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-11-26

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mervi Peltokangas
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 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat 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 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

4

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 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Som anges i förvaltningsberättelsen har föreningen under räkenskapsåret inte haft en fungerande styrelse från den ordinarie föreningsstämman 2019-12-19. På grund av coronapandemin kunde en ny styrelse inte väljas förrän 2020-07-25. Under perioden uppehölls löpande förvaltningsåtgärder enligt gällande avtal om förvaltning och fastighetsskötsel. Vi har inte noterat andra kostnader än de som avser löpande förvaltning eller åtgärder för skadebegränsningar.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje 2020- 11-26



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mervi Peltokangas
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

