

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Solnahus nr 1
Org nr: 715200-1512



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solnahus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals 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 Solna Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 580 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 471 tkr. Avskrivningarna är en bokföringmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är -109 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 243% till 237%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grankvisten 1 i Solna kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1944. Fastighetens adress är Förrådsgatan 12,14,16 och 18.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Solna kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. år 2043 med en årlig avgäld 6 800kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
46	16	1	63

Total bostadsarea 3 251 m²

Årets taxeringsvärde 85 000 tkr

Föregående års taxeringsvärde 85 000 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. .

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Service undercentral	Schneider Electric
Lokalvård	Keabgruppen AB/Riksbyggen
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Telge Energi
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Renhållning	Suez Recycling
Bredband/TV	B2 Bredband AB/ Telenor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Svensson	Ordförande	2021
Malin Blomberg	Ledamot	2021
Christer Öndemark	Ledamot	2021
Sarah Hamzei	Ledamot	2021
Klas Berggren	Ledamot	2022
Karolina Öien	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Ellström	Suppleant	2022
Dan Petersson	Suppleant	2021
Hulya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Sunnanhed	Förtroendevald revisor	2021
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Ottosson		2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Forshällen, sammankallande		2021- avgick augusti 2020
Martin Kosola		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens kommentar för verksamhetsåret 2019-09-01 – 2020-08-30

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 – 2020 åtgärdat mindre löpande underhåll, utfört kontroller och, som alltid, fokuserat på att åtgärda det som framkommer vid den årliga fastighets- och trädgårdsbesiktningen (som görs för att bedöma och kartlägga underhållsbehov samt uppdatera underhållsplan) tillsammans med Riksbyggens representant. Dessutom har några större underhåll påbörjats under verksamhetsåret 2019 – 2020 som kommer att färdigställas under året 2020 – 2021.

Aktiviteter under verksamhetsåret:

- funktionstest av brandluckorna i de fyra fastigheterna
- under golven i tvättstugorna har en filmning "rörinspektion" av spillvattenledningarna till stammarna gjorts - samtliga ledningar såg bra ut
- en ny trappa har gjorts framför hus nr 16 och asfaltbeläggningen framför trappan har förnyats
- soprummet har fått kodlås
- radonmätning har gjorts - värdena var långt under referensnivån 200 Bq/m³ – av de 32 mätningarna som gjordes var 4 mellan 50-70 Bq/m³ och resterande 28 mellan 20-40 Bq/m³
- förvaltningsavtalet med Riksbyggen har omförhandlats
- från 1 januari 2020 har vi bytt städföretag från KEAB till Riksbyggen
- en energideklaration har gjorts och samtliga fyra hus har energiklass E
- föreningens lån på 9 Mkr har omplacerats till Handelsbanken Stadshypotek med 0,50 % ränta, bundet 1 år
- de lösa stenarna i muren vid trottoaren framför husen nr 12 och nr 14 har satts fast
- avtal har slutits med Brandsäkra AB om kontroll av fastigheternas brandskydd
- en förbättring har gjorts av ventilationen i källarplanet (under entréerna där vattenledningarna går) i samtliga hus, samtidigt renoverades betongbjälklaget under entrén i hus nr 16

Under verksamhetsåret 2020 – 2021 kommer bl.a. följande underhåll att slutföras:

- renovering av tvättstugor och torkrum i samtliga hus, inköp av kondensstorkar till tre av husen, inköp av nya tvättmaskiner till hus nr 12
- undersökning/filmning av dagvattenledningarna utanför samtliga fyra fastigheter. Där det är stopp, utanför hus nr 12 och nr 18, dras nya ledningar som ansluts till nya stenkistor.
- förbättring av trädgården bl.a. att staketet vid trottoaren utanför hus nr 18 byts ut mot en häck och att alla buskar beskärs

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och byggnaderna bedöms vara i gott skick. Avgifterna kommer vid behov att justeras beroende på ökande rörelsekostnader, underhåll, räntor och amorteringar.

Styrelsen vill tacka alla som hjälper till med att hålla fastigheten välskött, t.ex. genom att delta på våra städdagar.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-01-01 då den höjdes med 4%

Årsavgifterna för 2019 uppgår i genomsnitt till 597kr/kvm/år

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 229 tkr och underhåll för 58 tkr.

Föreningens underhållsplan, från juni 2020, visar att underhållsbehovet är 650 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen tillämpar K3-regelverket från räkenskapsåret 2015, vilket innebär att föreningens byggnadsavskrivning har delats upp i väsentliga komponenter, se not 1.

Teknisk status

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av sänkpump i fastigheternas undercentral	2019
Radonmätning-bra resultat under gränsvärdet	2019
Spolning av stammar, golvbrunnar och dagvattenbrunnar	2018
OVK inkl. rensning/rengöring av frånluftskanaler och tilluftsventiler	2017
Elsystemet utbytt i el-centralerna	2016
Fasadrenovering inkl. tilläggsisolering samt byte av balkongdörrar och fönster med 2+1-glas och byte av takpannor	2014/2015
Installation av rökluckor i trapphusen mot vinden	2013
Tilläggsisolering av vindarna	2011
Målning och renovering av burspråk	2007
Radonmätning-bra resultat under gränsvärdet	2007
Fönsterrenovering	2003
Tvättstuga	1997
Byte av el-stigar/el-central	1996
Stambyte badrum och kök	1995
Tak och balkonger	1991

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av tappkranar	2
Markarbeten	56

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under 7 överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret, föregående verksamhetsår 7 stycken.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 529	2 529	2 529	2 530	2 505
Resultat efter finansiella poster	-109	15	41	91	179
Årets resultat	-109	-15	41	91	179
Soliditet %	19	19	18	18	17
Likviditet %	237	243	288	440	370
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	597	597	597	590
Bränsletillägg, kr/m ²	181	181	181	181	181
Driftkostnader, kr/m ²	419	451	441	373	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	401	438	396	348	359
Ränta, kr/m ²	49	45	38	42	32
Lån, kr/m ²	5 516	5 639	5 916	6 039	6 240

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

14

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 320	0	0	3 415 016	907 326	-15 356
Disposition enl. årsstämmobeslut					-15 356	15 356
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-58 437	58 437	
Årets resultat						-109 230
Vid årets slut	93 320	0	0	3 456 579	850 407	-109 230

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i tkr

Balanserat resultat	891 969
Årets resultat	-109 230
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 437
Summa	741 176

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i tkr **741 176**

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

13

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 529 996	2 529 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 623	67 227
Summa rörelseintäkter		2 547 619	2 597 223
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 362 747	-1 466 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 613	-391 332
Personalkostnader	Not 6	-76 182	-82 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 277	-528 608
Summa rörelsekostnader		-2 500 820	-2 469 279
Rörelseresultat		46 798	127 944
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 466	1 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-158 495	-147 774
Summa finansiella poster		-156 029	-143 300
Resultat efter finansiella poster		-109 230	-15 356
Årets resultat		-109 230	-15 356

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 017 259	21 597 536
Summa materiella anläggningstillgångar		21 017 259	21 597 536
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		21 048 759	21 629 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 13	40 468	80 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	174 675	59 970
Summa kortfristiga fordringar		215 143	140 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 815 443	1 735 191
Summa kassa och bank		1 815 443	1 735 191
Summa omsättningstillgångar		2 030 585	1 875 760
Summa tillgångar		23 079 344	23 504 796

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 320	93 320
Fond för yttre underhåll		3 456 579	3 415 016
Summa bundet eget kapital		3 549 899	3 508 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		850 406	907 326
Årets resultat		-109 230	-15 356
Summa fritt eget kapital		741 176	891 969
Summa eget kapital		4 291 075	4 400 305
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 932 976	18 332 976
Summa långfristiga skulder		17 932 976	18 332 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000	400 000
Leverantörsskulder		115 346	25 801
Skatteskulder		8 957	7 023
Övriga skulder		0	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	330 990	338 568
Summa kortfristiga skulder		855 293	771 515
Summa eget kapital och skulder		23 079 344	23 504 796

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	Komponent	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m	Komponent	20-50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m	Komponent	20-50 år
Yttre ytskikt m.m	Linjär	10-15 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	1 942 356	1 942 356
Hyrer, lokaler	3 000	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	587 640	587 640
Summa nettoomsättning	2 529 996	2 529 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	15 937	13 344
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	4
Övriga rörelseintäkter	1 500	509
Försäkringsersättningar	0	52 830
Summa övriga rörelseintäkter	17 623	67 227

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-58 437	-41 307
Reparationer	-228 743	-253 435
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 027	-86 751
Tomträttsavgäld	-6 233	-6 800
Försäkringspremier	-34 666	-22 194
Kabel- och digital-TV	-202 066	-201 437
Radonmätning	-8 960	0
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 719	0
Serviceavtal	-16 442	-9 970
Bevakningskostnader	-2 923	-2 966
Snö- och halkbekämpning	-24 206	-82 281
Förbrukningsinventarier	-641	-905
Vatten	-52 895	-61 427
Fastighetsel	-79 384	-91 569
Uppvärmning	-449 912	-473 063
Sophantering och återvinning	-44 125	-49 780
Förvaltningsarvode drift	-58 367	-86 944
Summa driftkostnader	-1 362 747	-1 466 829

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-346 510	-307 601
IT-kostnader	-321	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 386	-19 054
Kreditupplysningar	-3 150	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 480	-12 226
Medlems- och föreningsavgifter	-3 601	-3 601
Konsultarvoden	-11 125	-7 875
Bankkostnader	-1 497	-1 938
Övriga externa kostnader	-57 169	-16 188
Summa övriga externa kostnader	-481 613	-391 332

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-30 800	-33 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 700	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 000	-2 000
Sociala kostnader	-16 682	-18 260
Summa personalkostnader	-76 182	-82 510

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-571 596	-519 927
Avskrivning Markanläggningar	-8 681	-8 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-580 277	-528 608

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 462	1 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 466	1 450

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-158 121	-147 712
Övriga räntekostnader	-374	-62
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-158 495	-147 774

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 049 331	26 049 331
Mark	347 250	347 250
	26 396 581	26 396 581
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 396 581	26 396 581

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 686 189	-4 166 262
Mark	-112 855	-104 174
	-4 799 044	-4 270 436
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-571 596	-519 927
Årets avskrivning markanläggningar	-8 681	-8 681
	-580 277	-528 608
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 379 321	-4 799 044
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 017 259	21 597 537
Varav		
Byggnader	20 791 545	21 363 142
Mark	225 714	234 395

Taxeringsvärden

Bostäder	85 000 000	85 000 000
Totalt taxeringsvärde	85 000 000	85 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
63 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	40 468	80 539
Summa övriga fordringar	40 468	80 539

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 813	944
Förutbetalda försäkringspremier	28 730	14 145
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 708	25 773
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 886	16 616
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	321	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 650	2 492
Förutbetald tomträttsavgäld	567	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 675	59 970

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	908 565	406 972
Transaktionskonto	906 877	1 328 219
Summa kassa och bank	1 815 443	1 735 191

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 332 976	18 732 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 932 976	18 332 976

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2021-08-25	9 700 000,00	0,00	400 000,00	9 300 000,00
SWEDBANK	0,63%	2020-08-30	9 032 976,00	-9 032 976,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2021-09-01	0,00	9 032 976,00	0,00	9 032 976,00
Summa			18 732 976,00	0,00	400 000,00	18 332 976,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 259	0
Upplupna räntekostnader	15 875	16 773
Upplupna driftskostnader	0	19 475
Upplupna elkostnader	11 301	11 418
Upplupna värmekostnader	18 544	19 062
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 756
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	42 200	55 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 811	190 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 990	338 568

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	20 975 575	20 975 575

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

19

Styrelsens underskrifter

Solna 2020-11-24

Ort och datum

Mikael Svensson

Mikael Svensson

Klas Berggren

Klas Berggren

Malin Blomberg

Malin Blomberg

Sarah Hamzei

Sarah Hamzei

Karolina Öien

Karolina Öien

Christer Öndemark

Christer Öndemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11-30

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Berit Sunnanhed

Berit Sunnanhed
Förtroendevald 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.

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.

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).

Bränsleavgift

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.

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.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1, org.nr 715200-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 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 Solnahus nr 1 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 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.

Stockholm 2020-11-30


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Berit Sunnanhed
Revisor

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 förutbetald 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 förutbetald 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.

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

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.

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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF Solnahu nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Solnahu nr 1 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



