

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Fredriksberg
Org nr: 716420-5077



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Fredriksberg får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 099 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderby 1:824 i Haninge Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 88 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Södertorpsgatan 2-24 i Vendelsö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
33	11	33	11	88

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser inkl. carport
1	125

Total tomtarea 18 588 m²

Total bostadsarea 4 769 m²

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. På grund av det rådande omständigheterna i samband med COVID-19, så har Riksbyggen beslutat att ingen utbetalning kommer att ske under 2020.

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 353 tkr och planerat underhåll för 2 030 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 479 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittligt kostnad på 1 348 tkr (287 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 426 kr/m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2017-2018	
Målning takplåtar och hängrännor	2018-2019	
Takunderhåll	2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31 477
Stamspolning	100 976
Huskropp utvändigt	1 689 923
Takfot	208 058
Markytor	604 615

Planerat underhåll	År	Kommentar
Cykelförråd	2021	
Carport	2021	
Fönsterbleck	2021	
Lekplats	2020/2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Kantén	Ordförande	2020
Gunnel Färdig	Sekreterare	2020
Mårten Ter-Borch	Vice ordförande	2020
Torbjörn Westman	Ledamot	2020
Johan Vakoniemi	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Rudolph	Suppleant	2020
Jonas Hall	Suppleant	2020
Albin Anger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Frida Waage	revisor 2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

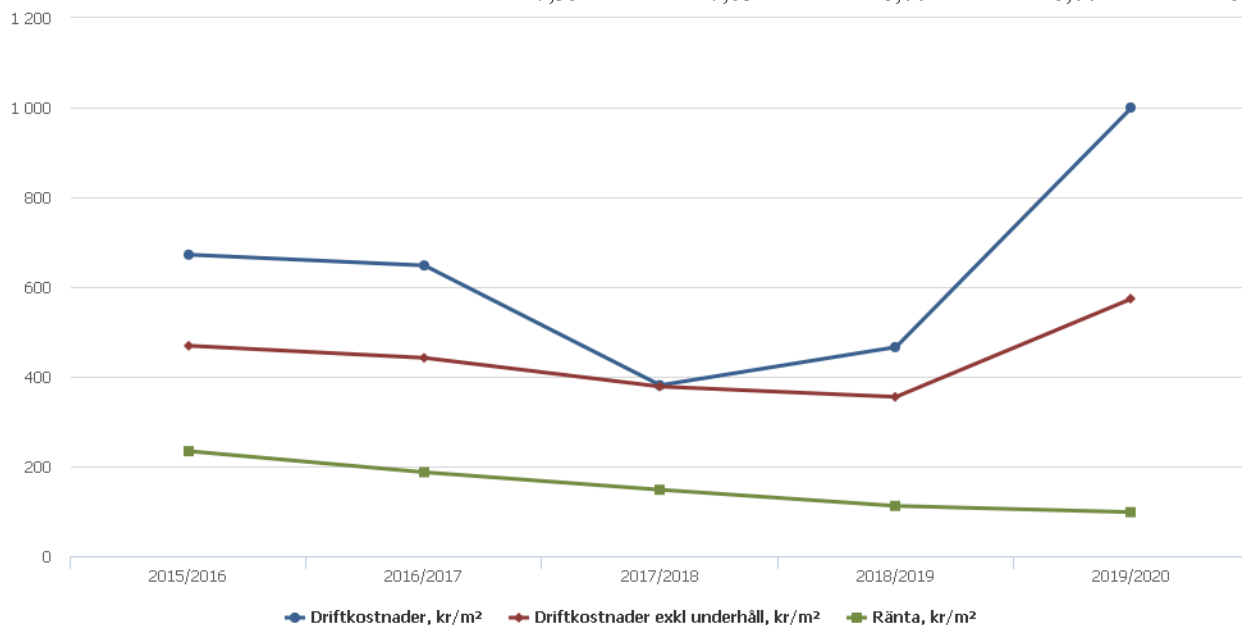
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 006 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 127	5 019	4 879	4 711	4 597
Resultat efter finansiella poster	-1 654	698	858	-543	-537
Soliditet %	24	26	25	24	25
Driftkostnader, kr/m ²	1 000	466	381	648	672
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	447	355	378	442	469
Ränta, kr/m ²	98	112	148	187	234
Skuldkvot %	7,35	7,63	8,00	8,00	8,00



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	7 500 009	0	4 578 118	1 557 962	698 414
Disposition enl. årsstämmobeslut				698 414	-698 414
Reservering underhållsfond			1 066 000	-1 066 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 635 051	2 635 051	
Årets resultat					-1 654 080
Vid årets slut	7 500 009	0	3 613 682	3 220 812	-1 654 080

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 291 940
Årets resultat	-1 654 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 066 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 635 051
Summa	1 206 910

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 206 910
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 127 463	5 019 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 713	66 878
Summa rörelseintäkter		5 220 176	5 086 173
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 767 514	-2 221 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-856 138	-854 639
Personalkostnader	Not 6	-228 703	-201 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-555 217	-580 027
Summa rörelsekostnader		-6 407 572	-3 858 045
Rörelseresultat		-1 187 396	1 228 128
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 002	-532 131
Summa finansiella poster		-466 684	-529 714
Resultat efter finansiella poster		-1 654 080	698 414
Årets resultat		-1 654 080	698 414

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 282 329	49 820 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	250 896	267 622
Summa materiella anläggningstillgångar		49 533 225	50 088 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		49 558 225	50 113 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		273	4 142
Övriga fordringar		55 884	43 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	123 901	107 289
Summa kortfristiga fordringar		180 058	154 891
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 103 664	4 228 152
Summa kassa och bank		2 103 664	4 228 152
Summa omsättningstillgångar		2 283 722	4 383 043
Summa tillgångar		51 841 947	54 496 485

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 500 009	7 500 009
Fond för yttre underhåll		4 578 118	4 578 118
Summa bundet eget kapital		12 078 127	12 078 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 256 376	1 557 962
Årets resultat		-1 654 080	698 414
Summa fritt eget kapital		602 295	2 256 376
Summa eget kapital		12 680 422	14 334 503
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristig skulder till kreditinstitut	Not 12	38 075 676	38 552 982
Summa långfristiga skulder		38 075 676	38 552 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	268 725	268 725
Leverantörsskulder	Not 13	44 632	163 985
Skatteskulder		12 518	9 801
Övriga skulder		70 977	54 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	688 997	1 112 313
Summa kortfristiga skulder		1 085 849	1 609 001
Summa eget kapital och skulder		51 841 947	54 496 485

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark 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	4 796 946	4 709 100
Hyror, p-platser	358 970	340 323
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 453	-30 128
Summa nettoomsättning	5 127 463	5 019 295

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	13 496	19 422
Fakturerade kostnader	1 080	540
Övriga rörelseintäkter	36 876	46 916
Försäkringsersättningar	41 261	0
Summa övriga rörelseintäkter	92 713	66 878

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 635 051	-526 654
Reparationer	-353 409	-30 154
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 752	-121 176
Försäkringspremier	-32 274	-27 248
Kabel- och digital-TV	-2 000	0
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 181
Serviceavtal	-7 083	-9 107
Obligatoriska besiktningar	-2 000	0
Bevakningskostnader	0	-2 631
Snö- och halkbekämpning	-103 940	-110 228
Statuskontroll	-19 906	-2 125
Förbrukningsinventarier	-65 560	-19 880
Vatten	-306 738	-229 067
Fastighetsel	-81 684	-80 608
Uppvärmning	-609 004	-626 941
Sophantering och återvinning	-141 875	-146 334
Förvaltningsarvode drift	-281 238	-286 234
Summa driftkostnader	-4 767 514	-2 221 869

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-362 677	-357 868
IT-kostnader	-344 854	-345 534
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-75 305	-75 957
Kreditupplysningar	-3 931	-8 805
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 413	-15 128
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 550	-4 400
Bankkostnader	-1 550	-21 571
Advokat och rättegångskostnader	-16 031	0
Övriga externa kostnader	-3 656	-4 375
Summa övriga externa kostnader	-856 138	-854 639

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-101 604	-77 167
Sammanträdesarvoden	-44 005	-64 515
Övriga ersättningar	-1 850	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 137	-12 373
Övriga kostnadsersättningar	-1 205	-195
Övriga personalkostnader	-4 500	-900
Sociala kostnader	-51 402	-46 361
Summa personalkostnader	-228 703	-201 511

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-538 491	-540 208
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-19 793
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 300
Avskrivning Installationer	-16 726	-16 726
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-555 217	-580 027

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	57 932 630	57 932 630
Standardförbättringar (Skärmvägg)	197 938	197 938
Mark	1 400 000	1 400 000
	59 530 568	59 530 568
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 530 568	59 530 568
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 511 810	-8 971 602
Standardförbättringar	-197 938	-178 145
	-9 709 748	-9 149 747
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-538 491	-540 208
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-19 793
	-538 491	-560 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 248 239	-9 709 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 282 329	49 840 613
Varav		
Byggnader	47 882 329	48 420 820
Mark	1 400 000	1 400 000
Standardförbättringar (Skärmvägg)	0	19 793
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	41 000 000
	53 000 000	41 000 000
Totalt taxeringsvärde	53 000 000	41 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier (Torktumlare)	32 991	32 991
Installationer (Fjärrvärmecentral)	334 526	334 526
	367 517	367 517
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	367 517	367 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-32 991	-29 691
Installationer	-66 904	-50 178
	-99 895	-79 869
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-3 300
Installationer	-16 726	-16 726
	-16 726	-20 026
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 991	-29 691
Installationer	-83 630	-66 904
	-116 621	-96 595
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 621	-96 595
Restvärde enligt plan vid årets slut	250 896	270 922
Varav		
Maskiner och inventarier	0	3 300
Installationer	250 896	267 622

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	31 286	21 845
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	86 115	85 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 901	107 289

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Företagskonto	10 073	8 203
Transaktionskonto	2 093 591	4 219 949
Summa kassa och bank	2 103 664	4 228 152

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	38 344 401	38 821 707
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 725	-268 725
Långfristig skuld vid årets slut	38 075 676	38 552 982

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,87%	2020-09-07	9 945 625,00	0,00	0,00	9 945 625,00
SBAB	1,05%	2021-05-20	10 000 000,00	0,00	8 800,00	9 991 200,00
SBAB	0,96%	2021-06-14	3 694 700,00	0,00	220 223,00	3 474 477,00
SBAB	0,96%	2021-06-14	4 731 382,00	0,00	248 283,00	4 483 099,00
SBAB	1,83%	2023-09-08	10 450 000,00	0,00	0,00	10 450 000,00
Summa			38 821 707,00	0,00	477 306,00	38 344 401,00

*Senast kända räntesatser

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

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	27 285	26 260
Upplupna räntekostnader	41 546	48 614
Upplupna driftskostnader	61 019	75 546
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	446 875
Upplupna elkostnader	5 430	5 775
Upplupna värmekostnader	26 669	24 923
Upplupna kostnader för renhållning	3 664	23 693
Upplupna revisionsarvoden	21 750	21 750
Upplupna styrelsearvoden	86 840	83 631
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	414 794	355 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	688 997	1 112 313

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	36 790 000	36 790 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Torbjörn Westman

Elisabet Kantén

Gunnel Färdig

Mårten Ter-Borch

Johan Vakoniemi

Vår revisorsberättelse har lämnats 2020-

Engzells revisionsbyrå

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Regina Schmidt
Förtroendevald revisor

