
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Stockholmshus 10
Org nr: 702002-1734



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 10
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhåll- och reparationskostnader samt lägre vinterunderhåll dock är bredbandskostnaderna högra m.a.a. nytt avtal föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 847 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 500 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Råmensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-2026 en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
123	186	49	358

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	mc-platser
47	10	32	8

Bostäder bostadsrätt 18 917 m²

Lokaler hyresrätt 1 501 m²

Årets taxeringsvärde 437 994 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 437 994 000 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 rådande Coronapandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej kommer att göras för 2019.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Com Hem AB
Bredband fiber	Obenetwork AB
Individuell elmätning	Infometric
Grovsopor	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
El, nät	Energikundservice Sverige AB
El, förbrukning	Vattenfall kundservice AB
Klottersanering	Color Off Sthlm AB
Bokningstavlor	Wishouse

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 1 372 tkr och planerat underhåll för 986 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 12 206 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 221 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 200 tkr och motsvarar då den rekommenderad avsättning på evig sikt enligt underhållsplan som är 3 205 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	1990-1992	
Takrenovering	1990-1992	
Balkongrenovering	2001	
Fasadrenovering	2003	
Fönsterbyte	2004	
Elstigare	2007-2008	
Byte värmväxlare	2014-2015	
Inventering skorstenar	2015	
Skyddsräcken	2016	
Renovering landgångar och trappnosar	2016	
Renovering skorstenar	2016-2019	
Upprustning lekplats	2016	
Byte värmväxlare	2017	
Utbyggnad el-central	2017	
Stamspolning	2018	
Balkongrenovering	2018	
Renovering dörrar	2018-2019	
Rörinspektion och rörarbeten Rämensvägen 37	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Utbyte stenplattor vid utegrill	2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte Duc i värmecentral	26 tkr
Renovering trappor	48 tkr
Underhåll utemöbler	26 tkr
Markunderhåll Rämensvägen 11	886 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trappnosar	Löpande	
Renovering beläggningsytor	Löpande	
Byte läckande element	Löpande	
Målning gemensamma utrymmen	2022-2023	
Underhåll vindskivor	2023-2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Hardebrand	Ordförande	2021
Ann Dimelius	Sekreterare	2022
Sofie Danielsson	Vice ordförande	2021
Anders Kenan Christian Åhlén	Ledamot	2022
Mårten Lilja	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Lundgren	Suppleant	2021
Noel Irstad	Suppleant	2022
Yvonne Dahlström	Suppleant	2022
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Pernilla Olsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Zeinab Farhadian	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Scheibe	Sammanställande	2021
Marianne Asp		2021
Lars-Olof Svensson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har hänt under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 443 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 443 personer.

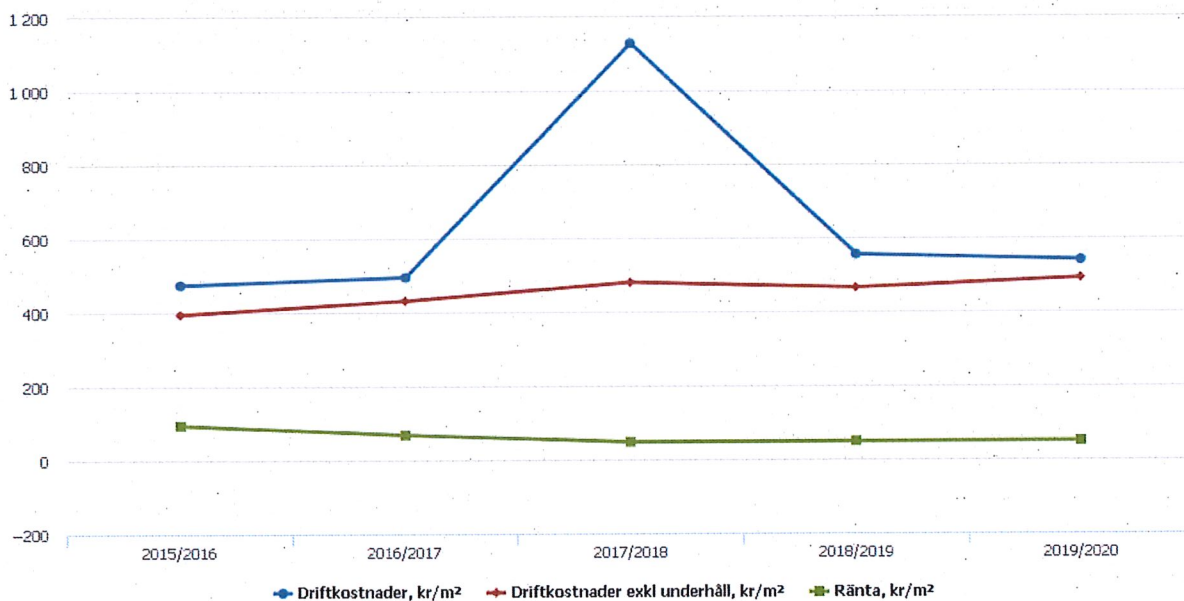
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna fr.o.m. 2021-01-01 med 2%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	18 171	16 869	16 815	16 848	16 998
Resultat efter finansiella poster	2 653	1 702	-9 869	2 431	2 449
Resultat exklusive avskrivningar	3 500	2 531	-9 040	3 260	3 278
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	300	501	-10 710	1 839	1 857
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	99	82	70	70
Balansomslutning	84 178	83 168	81 728	86 709	87 048
Soliditet %	16	13	11	22	19
Likviditet %	358	256	212	329	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	847	832	832	832	832
Driftkostnader, kr/m ²	540	555	1 129	495	474
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	491	465	480	431	394
Ränta, kr/m ²	50	49	48	68	94
Underhållsfond, kr/m ²	265	10	0	439	41
Lån, kr/m ²	3 311	3 372	3 388	3 187	3 271
Skuldkvot %	3,70	3,96	3,97	3,81	3,93



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhåll fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	204 963	3 851 846	1 701 931
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2020			3 000 000	-3 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 701 931	-1 701 931
Reservering underhållsfond			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-985 796	985 796	
Årets resultat					2 652 848
Vid årets slut	411 554	4 880 668	5 419 167	339 573	2 652 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 553 777
Årets resultat	2 652 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	985 796
Summa	2 992 421

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	2 992 421

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 170 521	17 774 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 829	519 133
Summa rörelseintäkter		18 276 350	18 294 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 016 007	-12 231 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 259 261	-2 064 923
Personalkostnader	Not 6	-509 172	-502 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-846 866	-828 985
Summa rörelsekostnader		-14 631 305	-15 628 025
Rörelseresultat		3 645 044	2 666 045
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 819	18 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 015	-999 463
Summa finansiella poster		-992 196	-964 114
Resultat efter finansiella poster		2 652 848	1 701 931
Årets resultat		2 652 848	1 701 931

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	73 086 731	73 915 716
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	160 923	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	127 734
Summa materiella anläggningstillgångar		73 247 654	74 043 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		73 426 654	74 222 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 005	4 220
Övriga fordringar	Not 13	101 952	101 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	533 167	636 361
Summa kortfristiga fordringar		636 124	742 503
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 114 897	8 203 516
Summa kassa och bank		10 114 897	8 203 516
Summa omsättningstillgångar		10 751 021	8 945 959
Summa tillgångar		84 177 674	83 168 470

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 292 222	5 292 222	
Fond för yttre underhåll	5 419 167	204 963	
Summa bundet eget kapital	10 711 389	5 497 185	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	339 573	3 851 846	
Årets resultat	2 652 848	1 701 931	
Summa fritt eget kapital	2 992 421	5 553 777	
Summa eget kapital	13 703 810	11 050 962	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 469 430	67 622 531
Summa långfristiga skulder		67 469 430	67 622 531
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	143 024	1 222 066
Leverantörsskulder		411 938	921 519
Skatteskulder		67 109	48 493
Övriga skulder	Not 17	401 609	377 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 980 754	1 925 532
Summa kortfristiga skulder		3 004 434	4 494 977
Summa eget kapital och skulder		84 177 674	83 168 470

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 652 848	1 701 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	846 866	828 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 499 714	2 530 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	106 319	-318 884
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-411 441	-39 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 194 593	2 172 938
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-51 069	-127 734
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 069	-127 734
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 232 143	-222 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 232 143	-222 066
Årets kassaflöde	1 911 381	1 823 124
Likvidamedel vid årets början	8 203 516	6 380 392
Likvidamedel vid årets slut	10 114 897	8 203 516

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

Mark 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	16 022 064	15 735 046
Årsavgifter, lokaler	51 217	50 304
Hyror, lokaler	835 811	823 663
Hyror, garage	153 404	110 637
Hyror, p-platser	228 626	137 308
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 168	-38 046
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-5 314	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-754	0
Rabatter	-1 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	49 812	50 369
Elavgifter	870 823	905 656
Summa nettoomsättning	18 170 521	17 774 937

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	63 631	84 557
Fakturerade kostnader	4 500	15 879
Övriga rörelseintäkter	9 304	3 354
Försäkringsersättningar	28 394	415 343
Summa övriga rörelseintäkter	105 829	519 133

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-985 796	-1 825 037
Reparationer	-1 371 897	-1 515 167
Självrisk	0	-45 500
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-601 522	-582 906
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 421 800
Arrendeavgifter	-902	-889
Försäkringspremier	-333 010	-135 867
Kabel- och digital-TV	-160 008	-159 925
Återbäring från Riksbyggen	0	26 600
Obligatoriska besiktningar	-4 313	-6 950
Bevakningskostnader	-81 584	-36 419
Snö- och halkbekämpning	-123 475	-243 454
Förbrukningsinventarier	-4 113	0
Vatten	-615 160	-599 094
Fastighetsel	-1 421 556	-1 437 445
Uppvärmning	-3 038 289	-3 088 130
Sophantering och återvinning	-281 597	-316 089
Förvaltningsarvode drift	-570 986	-843 782
Summa driftkostnader	-11 016 007	-12 231 855

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 398 089	-1 318 505
IT-kostnader	-256 853	-155 261
Arvode, yrkesrevisorer	-32 550	-31 750
Övriga förvaltningskostnader	-136 300	-130 927
Kreditupplysningar	-6 975	-19 653
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 631	-85 032
Medlems- och föreningsavgifter	-37 016	-33 750
Konsultarvoden	-136 003	-122 369
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	-7 125	-5 750
Övriga externa kostnader	-183 069	-160 277
Summa övriga externa kostnader	-2 259 261	-2 064 923

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-113 668	-108 253
Sammanträdesarvoden	-24 024	-22 872
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-255 978	-254 272
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-113 102	-113 965
Summa personalkostnader	-509 172	-502 262

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 880	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-846 866	-828 985

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	17 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	17 184

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
	99 478 225	99 478 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 478 225	99 478 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 562 509	-24 733 524
	-25 562 509	-24 733 524
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	-828 985	-828 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 391 494	-25 562 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 086 731	73 915 716
Varav		
Byggnader	73 086 731	73 915 716
Taxeringsvärden		
Bostäder	429 000 000	429 000 000
Lokaler	8 994 000	8 994 000
Totalt taxeringsvärde	437 994 000	437 934 000
<i>varav byggnader</i>	<i>200 000 000</i>	<i>200 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>237 994 000</i>	<i>237 994 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 472	39 472
	39 472	39 472
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg varav 127 734 kr omklassificerats, se not 11	178 803	
	178 803	39 472
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 275	39 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-39 472	-39 472
	-39 472	-39 472
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 880	0
	-17 880	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-57 352	-39 472
	-57 352	-39 472
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 352	-39 472
Restvärde enligt plan vid årets slut	160 923	0
Varav		
Inventarier och verktyg	160 923	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut	0	127 734

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000

358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	101 952	101 862
Övriga kortfristiga fordringar		60
Summa övriga fordringar	101 952	101 922

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 354	12 449
Förutbetalda försäkringspremier	166 815	213 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	115 107
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 334	13 334
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 358	52 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 823	110 775
Förutbetald tomträtsavgäld	118 483	118 483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	533 167	636 361

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	7 176 812	6 157 457
Transaktionskonto, Swedbank	2 933 085	2 041 059
Summa kassa och bank	10 114 897	8 203 516

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	67 612 454	68 844 597
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-143 024	-1 222 066
Långfristig skuld vid årets slut	67 469 430	67 622 531

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2020-01-17	100 000,00	0,00	100 000,00	0,00
SBAB	1,62%	2021-04-16	12 310 947,00	0,00	0,00	12 310 947,00
SBAB	1,64%	2022-03-18	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	1,42%	2023-03-08	13 412 460,00	0,00	0,00	13 412 460,00
SBAB	1,78%	2023-04-06	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	1,73%	2023-06-08	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,11%	2024-05-10	5 227 820,00	0,00	98 927,00	5 128 893,00
SBAB	0,93%	2024-10-11	2 693 370,00	0,00	1 033 216,00	1 660 154,00
SBAB	1,10%	2025-02-14	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			68 844 597,00	0,00	1 232 143,00	67 612 454,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 143 024 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade 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 2021. 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 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	251 382	258 858
Mottagna depositioner	107 390	107 390
Skuld sociala avgifter och skatter	11 178	11 118
Clearing	31 659	0
Summa övriga skulder	401 609	377 366

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	137 519	143 700
Upplupna elkostnader	122 354	85 452
Upplupna vattenavgifter	102 600	101 768
Upplupna värmekostnader	120 148	117 053
Upplupna kostnader för renhållning	45 000	41 000
Upplupna revisionsarvoden	32 300	32 000
Upplupna styrelsearvoden	7 376	7 162
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 440	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 407 017	1 397 397
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 980 754	1 925 532

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 000	82 793 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsta 20 11 05

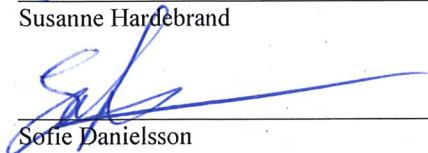
Ort och datum



Susanne Hardebrand



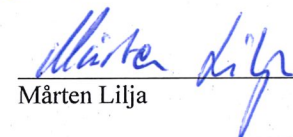
Ann Dimelius



Sofie Danielsson



Anders Kenan Christian Åhlén



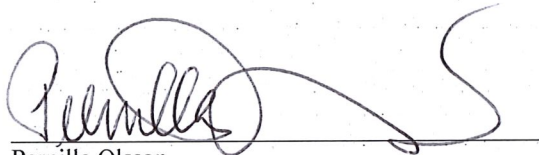
Märten Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-02

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Pernilla Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10, org.nr 702002-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 utfört 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 Stockholmshus nr 10 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.

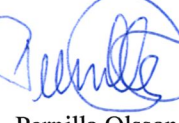
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

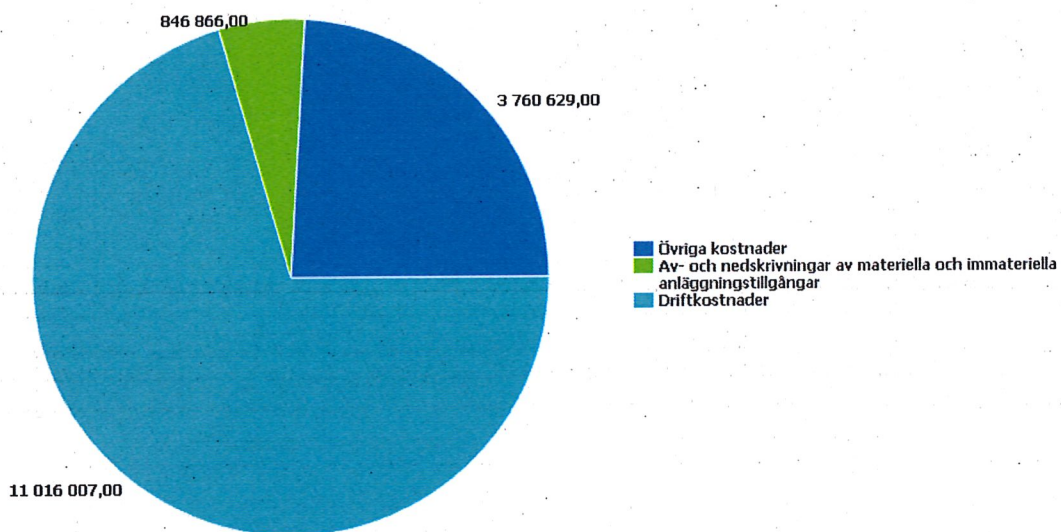
Stockholm 2020-12-02


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Pernilla Olsson
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 016 007	11 326 199
Övriga externa kostnader	2 259 261	2 064 923
Personalkostnader	509 172	502 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	846 866	828 985
Finansiella poster	992 196	964 114
Summa kostnader	15 623 501	15 686 483



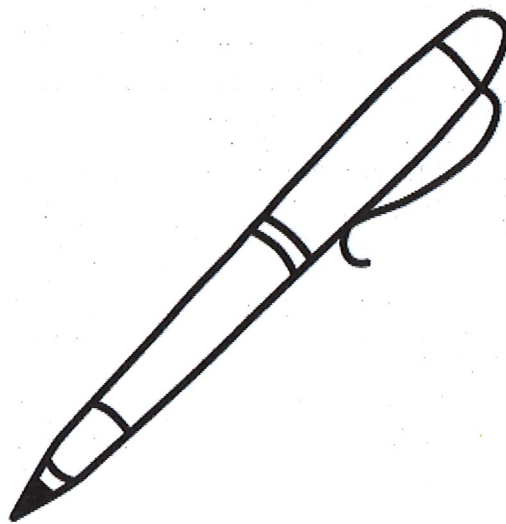
Styrelsens ord

Ännu ett år har gått. Hösten 2019 minns vi med värme, då allt var som vanligt, höstfest med tipspromenad och trubadur avslutade sommaren och välkomnade hösten. År 2019 startade som vilket år som helst och sen kom Covid-19 och skakade om världen, alla påverkas av denna pågående pandemi. Vi i styrelsen vill tacka alla medlemmar som hörde av sig till oss med viljan att hjälpa sina grannar i området. Vi öppnade upp en anslagstavla på hemsidan för att underlätta kontakten grannar emellan, anslagstavlan kan användas för andra ändamål med som t ex lån av verktyg eller samordnande av gemensamma promenader, hjälp med hundpassning, den fungerar precis som en traditionell anslagstavla som den på väg upp mot ICA. Året 2020 kommer gå till historien som en svår och tuff period världen över, i skrivandets stund är pandemin högst påtaglig, vår förhoppning är att vi snart kan ses under normala former igen.

Fastighetsrelaterat har året som gått inte bjudit på några större händelser Några saker vill vi trots det omnämna. Under våren flyttade våra grannar i Gavelhusen in och vi fick äntligen tillgång till hela Rämensvägen igen. Allt stök och störande ljud under dess byggnation är nu ett minne blott.

När Stockholm stad bytte ut fjärrvärmerören i gatan på Rämensvägen 1-11 passade vi på att dränera gaveln vid Rämensvägen 11, en åtgärd som vi visste att det fanns behov av och som vi nu sparade in en stor del av grävningens kostnaden på eftersom vi gjorde det i samband med Stadens fjärrvärme åtgärd.

Vi önskar er allt gott!



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

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.

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 planliga 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 Stockholmshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 10 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet