
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Stockholmshus 10
Org nr: 702002-1734



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 10
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader och reparationer. Dock har föreningen haft höga kostnader för vattenskador även i år.

I resultatet ingår avskrivningar med 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 531 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 Rämensvägen 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 och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fr.o.m. 2019-09-01 har föreningen tecknat försäkring för bostadsrättstillägg.

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	Garage	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 332 923 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Com Hem 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

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 1 515 och planerat underhåll för 1 825. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2019 och visar på ett underhållsbehov på 13 200 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 320 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 030 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	2016-2018	Pågår till 2019
Upprustning lekplats	2016	
Byte värmväxlare	2017	
Utbyggnad el-central	2017	
Stamspolning	2018	
Balkongrenovering	2018	
Renovering dörrar	2018	Pågår till 2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning utemöbler	28
Byte torktumlare	46
Rörinspektion och rörarbeten Rämensvägen 37	724
Obligatorisk ventilationskontroll inkl åtgärder	321
Renovering skorstenar, färdigställt	217
Byte skyltfönster	41
Renovering dörrar, färdigställt	256
Utbyte stenplattor vid grillplats	117
Asfalteringsarbeten inkl rep trappa	75

Föreningen har också investerat i digitala bokningstavlor och är bokförda som pågående arbeten i balansräkningen. Kommer att aktiveras verksamhetsåret 2019-2020 och skrivas av på 10 år.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trappnosar	2020	
Renovering beläggningsytor	2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Hardebrand	Ordförande	2021
Sofie Danielsson	Vice ordförande	2021
Ann Dimelius	Sekreterare	2020
Bengt Lundgren	Ledamot	2020
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Åhlén	Suppleant	2021
Lina Hossar	Suppleant	2020
Sainab Farhadian	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Pernilla Olsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Ann Eklind	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Scheibe	Sammanställande	2020
Marianne Asp		2020
Lars-Olof Svensson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt händelser har hänt under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 449 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 443 personer.

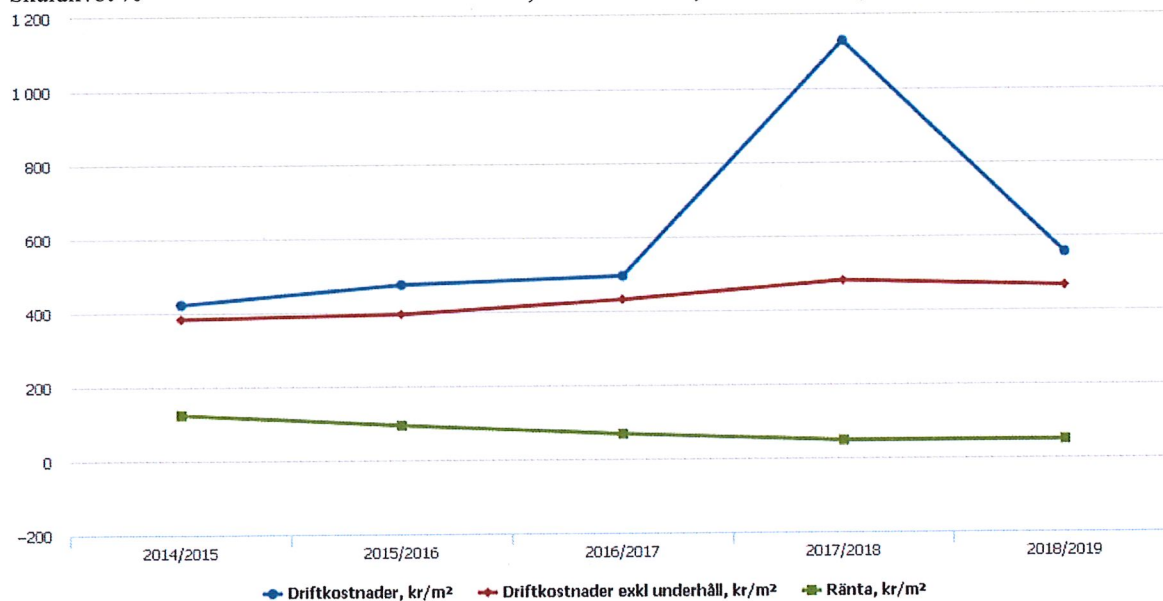
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

1990

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	16 869	16 815	16 848	16 998	17 045
Resultat efter finansiella poster	1 702	-9 869	2 431	2 449	3 195
Resultat exklusive avskrivningar	2 531	-9 040	3 260	3 278	4 024
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	501	-10 710	1 839	1 857	2 907
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	99	82	70	70	55
Balansomslutning	83 168	81 728	86 709	87 048	86 397
Soliditet %	13	11	22	19	17
Likviditet %	256	212	329	180	274
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	832	832	832	832	832
Driftkostnader, kr/m ²	555	1 129	495	474	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	465	480	431	394	383
Ränta, kr/m ²	49	48	68	94	124
Underhållsfond, kr/m ²	10	0	439	41	51
Lån, kr/m ²	3 372	3 388	3 187	3 271	3 383
Skuldkvot %	3,96	3,97	3,81	3,93	4,05



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.

13/10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	0	0	13 925 466	-9 868 657
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 868 657	9 868 657
Reservering underhållsfond				2 030 000	-2 030 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 825 037	1 825 037	
Årets resultat						1 701 931
Vid årets slut	411 554	4 880 668	0	204 963	3 851 846	1 701 931

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 056 809
Årets resultat	1 701 931
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 825 037
Summa	5 553 777

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-3 000 000
Att balansera i ny räkning	2 553 777

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

BSM

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 869 281	16 814 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 133	594 431
Summa rörelseintäkter		17 388 414	17 409 206
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 326 199	-23 060 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 064 923	-1 962 816
Personalkostnader	Not 6	-502 262	-481 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-828 985	-828 985
Summa rörelsekostnader		-14 722 369	-26 333 571
Rörelseresultat		2 666 045	-8 924 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 184	17 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 165	19 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-999 463	-981 470
Summa finansiella poster		-964 114	-944 292
Resultat efter finansiella poster		1 701 931	-9 868 657
Årets resultat		1 701 931	-9 868 657

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	73 915 716	74 744 701
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	127 734	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 043 450	74 744 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		74 222 450	74 923 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 220	8 151
Övriga fordringar	Not 12	101 922	106 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	636 361	308 703
Summa kortfristiga fordringar		742 503	423 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 203 516	6 380 392
Summa kassa och bank		8 203 516	6 380 392
Summa omsättningstillgångar		8 945 959	6 803 951
Summa tillgångar		83 168 470	81 727 653

13/08/19

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 292 222	5 292 222
Fond för yttre underhåll		204 963	0
Summa bundet eget kapital		5 497 185	5 292 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 851 846	13 925 466
Årets resultat		1 701 931	-9 868 657
Summa fritt eget kapital		5 553 777	4 056 809
Summa eget kapital		11 050 962	9 349 031
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 622 531	68 844 611
Summa långfristiga skulder		68 622 531	68 844 611
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	222 066	322 052
Leverantörsskulder		921 519	469 465
Skatteskulder		48 493	45 642
Övriga skulder	Not 16	377 366	395 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 925 532	2 300 919
Summa kortfristiga skulder		3 494 977	3 534 011
Summa eget kapital och skulder		83 168 470	81 727 653

1900

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 701 931	-9 868 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	828 985	828 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 530 916	-9 039 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-318 944	90 013
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-39 034	193 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 172 938	-8 756 192
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-127 734	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 127 734	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-222 080	4 693 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 066	4 693 586
Årets kassaflöde	1 823 124	- 4 062 606
Likvidamedel vid årets början	6 380 392	10 442 998
Likvidamedel vid årets slut	8 203 516	6 380 392
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

1300

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 735 046	15 733 438
Årsavgifter, lokaler	50 304	41 920
Hyror, lokaler	823 663	809 103
Hyror, garage	110 637	110 089
Hyror, p-platser	137 308	137 297
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 046	-39 259
Bränsleavgifter, bostäder	50 369	22 187
Summa nettoomsättning	16 869 281	16 814 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	84 557	83 246
Fakturerade kostnader	15 879	4 364
Övriga rörelseintäkter	3 354	33 250
Försäkringsersättningar	415 343	473 571
Summa övriga rörelseintäkter	519 133	594 431

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 825 037	-13 253 272
Reparationer	-1 515 167	-1 908 560
Självrisk	-45 500	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-582 906	-537 876
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 419 917
Arrendeavgifter	-889	-864
Försäkringspremier	-135 867	-117 015
Kabel- och digital-TV	-159 925	-160 210
Återbäring från Riksbyggen	26 600	25 875
Obligatoriska besiktningar	-6 950	0
Bevakningskostnader	-36 419	0
Snö- och halkbekämpning	-243 454	-255 992
Förbrukningsinventarier	0	-45 452
Vatten	-599 094	-583 836
Fastighetsel	-531 789	-587 863
Uppvärmning	-3 088 130	-3 056 970
Sophantering och återvinning	-316 089	-350 531
Förvaltningsarvode drift	-843 782	-807 990
Summa driftkostnader	-11 326 199	-23 060 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 318 505	-1 321 459
IT-kostnader	-155 261	-48 271
Arvode, yrkesrevisorer	-31 750	-32 000
Övriga förvaltningskostnader	-130 927	-139 624
Kreditupplysningar	-19 653	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 032	-78 001
Medlems- och föreningsavgifter	-33 750	-36 649
Konsultarvoden	-122 369	-168 727
Bankkostnader	-1 650	-1 575
Advokat och rättegångskostnader	-5 750	-12 125
Övriga externa kostnader	-160 277	-119 886
Summa övriga externa kostnader	-2 064 923	-1 962 816

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-108 253	-105 100
Sammanträdesarvoden	-22 872	-29 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-254 272	-232 806
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	-500	-400
Sociala kostnader	-113 965	-110 991
Summa personalkostnader	-502 262	-481 297

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

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-828 985	-828 985

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 184	17 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 184	17 184

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 733 524	-23 904 539
	- 24 733 524	- 23 904 539

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	- 828 985	- 828 985

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 25 562 509	- 24 733 524
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	73 915 716	74 744 701
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	73 915 716	74 744 701
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	429 000 000	327 000 000
Lokaler	8 994 000	5 923 000

Totalt taxeringsvärde

	437 994 000	332 923 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	200 000 000	174 882 000
--	-------------	-------------

varav mark

	237 994 000	158 041 000
--	-------------	-------------

BCM

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets slut	127 734	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000

358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	101 862	103 550
Övriga kortfristiga fordringar	60	3 155
Summa övriga fordringar	101 922	106 705

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 449	10 634
Förutbetalda försäkringspremier	213 856	74 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 107	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 334	13 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 357	2 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 775	89 193
Förutbetald tomträttsavgäld	118 483	118 483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636 361	308 703

Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	6 157 457	4 141 977
Transaktionskonto, Swedbank	2 041 059	2 233 415
Summa kassa och bank	8 203 516	6 380 392

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	68 844 597	69 166 663
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 222 066	-322 052
Långfristig skuld vid årets slut	68 622 531	68 844 611

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2019-09-26	2 724 052,00	0,00	30 682,00	2 693 370,00
SBAB	1,49%	2020-01-17	300 000,00	0,00	200 000,00	100 000,00
SBAB	1,18%	2020-03-18	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,62%	2020-06-12	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	0,98%	2020-06-29	5 319 204,00	0,00	91 384,00	5 227 820,00
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
Summa			69 166 663,00	0,00	322 066,00	68 844 597,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 222 066 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 710 330 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	258 858	265 513
Mottagna depositioner	107 390	107 390
Skuld sociala avgifter och skatter	11 118	12 521
Avräkning hyror och avgifter	0	5 580
Clearing	0	4 929
Summa övriga skulder	377 366	395 933

13 Qm

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	143 700	128 328
Upplupna elkostnader	85 452	87 052
Upplupna vattenavgifter	101 768	0
Upplupna värmekostnader	117 053	116 185
Upplupna kostnader för renhållning	41 000	42 082
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	7 162	7 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 565
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	430 037
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 397 397	1 447 436
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 925 532	2 300 919

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 600	82 793 600

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Orsta 24/11-19
Ort och datum



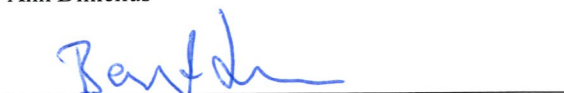
Susanne Hardebrand



Ann Dimelius



Sofie Danielsson



Bengt Lundgren



Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-26

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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

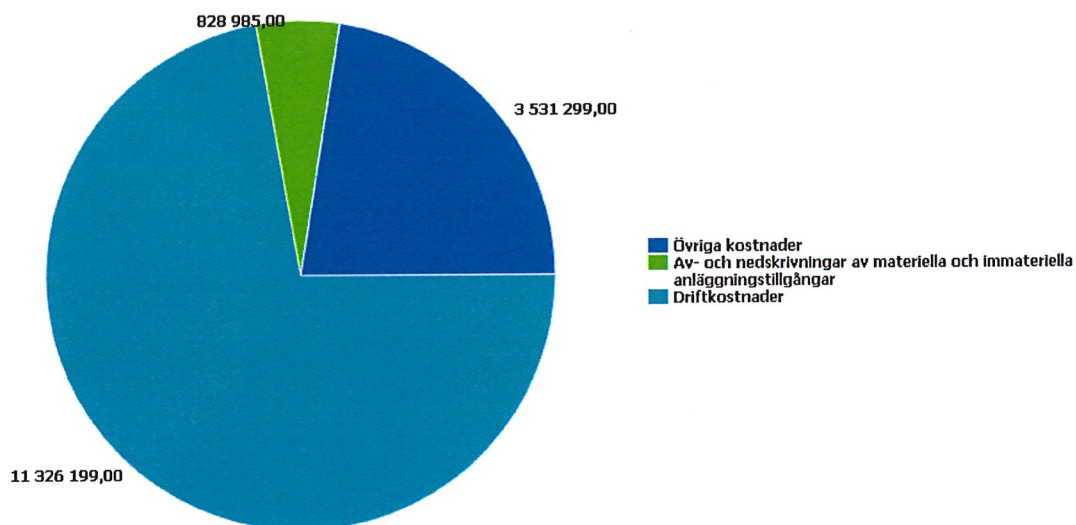
Stockholm 2019-11-26

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Pernilla Olsson
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 326 199	23 060 472
Övriga externa kostnader	2 064 923	1 962 816
Personalkostnader	502 262	481 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	828 985	828 985
Finansiella poster	964 114	944 292
Summa kostnader	15 686 483	27 277 863



Styrelsens ord

Ännu ett år har gått. Även detta verksamhetsår har präglats av underhållsarbeten. Både planerade och oplanerade.

Till de planerade hör OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) som ska utföras var 6:e år. OVK påbörjades november 2018 och avslutades i år 2019 under september månad.

Ett stort arbete var byte av ledning för dagvatten utanför Rämensvägen 37 där marken sjunkit och orsaken med stor sannolikhet berott på gamla trasiga rör. Arbetet blev dock större än vad som var tänkt från början då även vattenledningen var tvungen att bytas. Bilning i källaren och flytt av dagvattenbrunn tillkom också!

Vår stora värmeväxlare i panncentralen har bytts 2 ggr på grund av att båda två har varit felaktiga. Detta har varit garantiåtagande från firman som levererat dem.

I övrigt har vi haft en del oplanerade vattenläckor, främst från radiatorer i lägenheter. Dessa har bytts ut genom föreningens försorg då de ligger på föreningens underhållsansvar. I vissa fall har de skador som uppkommit också blivit försäkringsärenden.

De bokningstavlur för bokning av tvättid som beslutats om tidigare är nu installerade, de är dock i skrivande stund inte driftsatta.

Föreningen har vidare tecknat ett kollektivt avtal om bredband med Obenetwork som ger alla medlemmar möjlighet till bredband via den fiber som tidigare är indragen. Kostnaden ingår i avgiften.

Ett kollektivt avtal om bostadsrättstillägg har också tecknats i Protector som är det försäkringsbolag där föreningen har sin fastighetsförsäkring.

Alla föreningens parkbänkar, totalt 22 st har slipats och lackats för att hålla i flera år framöver.

Ett beslut om att höja avgiften med 2% togs i samråd med Riksbyggen ekonomi, detta för att möta allmänna kostnadsökningar.

Lite trevligt har vi också haft. Höstfesten lockade runt 50 deltagare som fick njuta av mat och dryck samt en duktig trubadur. Vädret var kanske inte det bästa, men det brukar det ju inte vara!

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF 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