
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Stockholmshus nr 25
Org nr: 702002-7020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Ordförande har ordet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 950 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grytinge 1, 2 och 3 samt Sotinge 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 232 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Sotingeplan 4-26, 28-54 och 56-80 i Spånga. På fastigheterna finns även garage med adresserna Sotingeplan 3, 5, 7 och 9 samt parkeringsdäck på adresserna Sotingeplan 11, 13, 15 och 17 i Spånga.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, styrelseförsäkring och bostadsrättstillägget. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	54	102	54	12	232

Dessutom tillkommer:

MC-Garage	Lokaler	Garage	P-platser
9	8	111	128

Total tomtarea 24 897 m²

Total bostadsarea 19 333 m²

Total lokalarea 946 m²

Årets taxeringsvärde 147 796 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 796 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,95 % av föreningens nettoomsättning.

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning	Olssons Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	Garantstäd AB
Kabel-TV och bredband	Com Hem AB
Bevakning av parkering och garage	Apcoa Parkering AB
Fiberoptik	Bredbandsbolaget AB
Sophantering	Ragnsells AB
Värmereglering	Lassila & Tikanoia AB
Lås- och bokningssystem	Säkerhetsintegrering 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 1 031 tkr och planerat underhåll för 282 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 67 858 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 164 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte cirkulationspump värmesystem	124
Tvättutrustning	73
Ventilation	84

Planerat underhåll	År
Byte tak och balkonger	2019-2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Larsell	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Thomas Östman	Vice Ordförande	Utsedd av stämman	2019
Aristoula Gartzidou	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Fadi Kassab	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dalodise Kaja	Avlidit juli 2018	Utsedd av stämman	2018
Lars Persson		Utsedd av stämman	2019
Henry Freeland		Utsedd av stämman	2019
Songul Issa		Utsedd av stämman	2018
Jonas Hammarstedt		Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
Ercan Adayson	Föreningsvald revisor	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av
Karl-Erik Lundgren (sammankallande)	Utsedd av stämman
Hobil Rhawi	Utsedd av stämman
Yvonne Ruz	Utsedd av stämman

Fritidskommittén	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Westerholm (sammankallande)	Utsedd av stämman	2018
Thomas Östman	Utsedd av stämman	2018
Anna Lönnqvist	Utsedd av stämman	2019
Gudrun Skållberg	Utsedd av stämman	2019
Songül Issa	Utsedd av stämman	2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna samtliga årsavgifter oförändrade.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 306 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 306 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2,1 % och höjde även hyran för garage och p-platser med 10 % från 2016-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år. Under räkenskapsåret har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Su

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	14 206	14 177	14 030	13 899	13 915
Resultat efter finansiella poster	2 966	2 648	-3 386	1 957	1 219
Årets resultat	2 966	2 648	-3 386	1 957	1 219
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	106	129	80	79
Balansomslutning	80 983	78 397	75 999	79 599	77 876
Soliditet %	16	12	9	13	11
Likviditet %	462	391	262	363	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	666	659	652	653
Driftkostnader, kr/m ²	412	415	677	383	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	390	380	378	407
Ränta, kr/m ²	41	54	69	96	105
Underhållsfond, kr/m ²	238	145	64	210	135
Lån, kr/m ²	3 240	3 247	3 266	3 284	3 283
Skuldkvot %	4,45	4,48	4,69	4,72	4,73

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 964	2 949 066	-601 214	2 648 038
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 648 038	-2 648 038
Reservering underhållsfond		2 164 000	-2 164 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-281 671	281 671	
Årets resultat				2 966 326
Vid årets slut	4 638 964	4 831 395	164 495	2 966 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 046 824
Årets resultat	2 966 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 164 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	281 671

Summa 3 130 821

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 130 821

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 205 638	14 177 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	547 462	544 302
Summa rörelseintäkter		14 753 100	14 721 531
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 358 882	-8 433 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 044 256	-1 017 467
Personalkostnader	Not 6	-304 408	-276 971
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 302 318	-1 302 318
Summa rörelsekostnader		-11 009 864	-11 030 272
Rörelseresultat		3 743 236	3 691 259
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		33 408	32 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 255	28 065
Räntekostnader och liknande poster		-838 573	-1 103 302
Summa finansiella poster		-776 910	-1 043 221
Resultat efter finansiella poster		2 966 326	2 648 038
Årets resultat		2 966 326	2 648 038

Sp

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	64 730 477	66 032 795
Summa materiella anläggningstillgångar		64 730 477	66 032 795
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis i Riksbyggen		348 000	348 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		348 000	348 000
Summa anläggningstillgångar		65 078 477	66 380 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 924	9 624
Övriga fordringar	Not 8	100 220	134 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	542 149	455 688
Summa kortfristiga fordringar		650 293	600 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	15 254 172	11 415 934
Summa kassa och bank		15 254 172	11 415 934
Summa omsättningstillgångar		15 904 465	12 016 211
Summa Tillgångar		80 982 941	78 397 006

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 638 964	4 638 964	
Fond för yttre underhåll	4 831 395	2 949 066	
Summa bundet eget kapital	9 470 359	7 588 030	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	164 495	-601 214	
Årets resultat	2 966 326	2 648 038	
Summa fritt eget kapital	3 130 821	2 046 824	
Summa eget kapital	12 601 180	9 634 855	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	64 929 238	65 690 686
Summa långfristiga skulder		64 929 238	65 690 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	788 429	296 606
Leverantörsskulder		211 094	508 359
Övriga skulder	Not 13	891 691	847 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 561 309	1 418 840
Summa kortfristiga skulder		3 452 523	3 071 465
Summa Eget kapital och Skulder		80 982 941	78 397 006



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. Räkna 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 inkl. ombyggnader	Linjär	100
Stambyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 879 384	12 874 760
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-60 562	-60 562
Hyor, lokaler	560 502	557 272
Hyor, garage	672 608	607 963
Hyor, p-platser	307 924	270 685
Hyor, övriga	0	15 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-95 222	-19 180
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 014	-40 618
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 814	-37 374
Bränsleavgifter, bostäder	7 988	8 602
Debiterad fastighetsskatt	7 844	0
Summa nettoomsättning	14 205 638	14 177 229

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	84 015	22 435
Fakturerade kostnader	2 700	1 440
Övriga rörelseintäkter	255 655	183 869
Försäkringsersättningar	205 092	336 558
Summa övriga rörelseintäkter	547 462	544 302

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-281 672	-508 453
Reparationer	-1 030 858	-1 001 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-378 144	-373 040
Tomträttsavgäld	-891 900	-891 900
Försäkringspremier	-216 404	-205 967
Kabel- och digital-TV	-140 309	-138 716
Återbäring från Riksbyggen	13 000	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 817	-14 530
Obligatoriska besiktningar	-14 714	-12 815
Bevakningskostnader	-103 263	-119 276
Snö- och halkbekämpning	-124 439	-154 356
Förbrukningsinventarier	-26 244	-11 133
Vatten	-624 338	-582 084
Fastighetsel	-370 944	-349 325
Uppvärmning	-2 750 176	-2 774 607
Sophantering och återvinning	-281 512	-281 178
Förvaltningsarvode drift	-1 127 148	-1 029 725
Summa driftkostnader	-8 358 882	-8 433 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-760 780	-781 210
IT-kostnader	-19 200	-15 480
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-36 665
Övriga förvaltningskostnader	-64 502	-41 049
Kreditupplysningar	-6 300	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 413	-7 280
Kontorsmateriel	-4 651	-4 200
Telefon och porto	-8 136	-8 448
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 018
Medlems- och föreningsavgifter	-55 467	-41 600
Konsultarvoden	0	-4 300
Bankkostnader	-2 325	0
Advokat och rättegångskostnader	-33 175	0
Övriga externa kostnader	-33 307	-75 553
Summa övriga externa kostnader	-1 044 256	-1 017 467



Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-69 254	-67 045
Sammanträdesarvoden	-46 657	-43 323
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-106 319	-82 994
Övriga kostnadsersättningar	-30 834	-33 472
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-51 345	-49 337
Summa personalkostnader	-304 408	-276 971

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 586 199	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
	82 703 494	82 703 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 703 494	82 703 494

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 670 700	-15 368 382
	- 16 670 700	- 15 368 382

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-1 302 318	-1 302 318
------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 17 973 018	- 16 670 700
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

64 730 477	66 032 795
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	9 613 182	10 915 500
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148

2018**2017****Totalt taxeringsvärde**

147 796 000	147 796 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

111 400 000	111 400 000
-------------	-------------

varav mark

36 396 000	36 396 000
------------	------------

Not 8 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	26 381	31 485
Skattekonto	73 839	42 354
Andra kortfristiga fordringar	0	61 126
Summa övriga fordringar	100 220	134 965

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 220	17 867
Förutbetalda försäkringspremier	128 057	124 934
Förutbetalda driftkostnader	56 507	13 867
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 323	122 056
Förutbetald renhållning	0	10 939
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 751	11 567
Övriga upplupna intäkter, <i>försäkringsersättning och parkering</i>	189 983	0
Förutbetald tomträtsavgäld	74 308	154 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 149	455 688

Not 10 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	5 961	12 683
Bankmedel	10 725 288	6 698 593
Transaktionskonto	4 522 923	4 704 659
Summa kassa och bank	15 254 172	11 415 934

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	65 717 667	65 987 292
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-788 429	-296 606
Långfristig skuld vid årets slut	64 929 238	65 690 686

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,27 %	2019-04-16	15 883 591,00	0,00	62 597,00	15 820 994,00
SBAB	0,83 %	2019-09-16	4 755 426,00	0,00	28 578,00	4 726 848,00
SBAB	1,40%	2020-04-16	3 089 877,00	0,00	18 575,00	3 071 302,00
SBAB	1,14%	2020-05-20	15 941 417,00	0,00	0,00	15 941 417,00
SBAB	1,11%	2020-06-08	15 491 907,00	0,00	94 927,00	15 396 980,00
SBAB	1,24%	2021-06-08	10 825 074,00	0,00	64 948,00	10 760 126,00
Summa			65 987 292,00	0,00	269 625,00	65 717 667,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 788 429,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	788 429	296 606
Summa övriga skulder till kreditinstitut	788 429	296 606

Not 13 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	839 319	805 337
Mottagna depositioner	39 164	39 164
Skuld sociala avgifter och skatter	4 584	3 879
Avräkning hyror och avgifter	0	-720
Oidentifierade inbetalningar	8 624	0
Summa övriga skulder	891 691	847 660

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	128 085	127 700
Upplupna driftskostnader	30 144	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	123 517	0
Upplupna elkostnader	8 214	16 700
Upplupna värmekostnader	112 293	89 412
Upplupna kostnader för renhållning	11 721	11 721
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader, <i>parkering</i>	20 027	15 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 102 309	1 132 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 561 309	1 418 840

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	73 388 000	73 388 000
Säkerhet för vite enligt tomträttskontrakt	902 000	902 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Su

Styrelsens underskrifter

Spånga 2018-10-22

Ort och datum

Mats Larsell

Mats Larsell

Aristoula Gartzou

Aristoula Gartzou

Hamid Reza Gharechaie

Hamid Reza Gharechaie, Riksbyggen

Thomas Östman

Thomas Östman

Fadi Kassab

Fadi Kassab

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 26/11-2018

Sanoussi

Deloitte
Auktoriserad revisor

Ercan Adayson

Ercan Adayson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Stockholmshus nr 25
organisationsnummer 702002-7020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 RB BRF Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 26 november 2018

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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 av 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 bostadsrättsföreningens 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.

Ordförande har ordet

Det gångna verksamhetsåret har passerat och föreningen har förskonats från stora skador och oplanerade reparationer.

Framför oss finns dock flera stora kostnadskrävande underhållsbehov och vi försöker spara till dessa. Det som ligger närmast i tiden är våra yttertak. Takens ytskikt består av papp och det är nu många år sedan pappen byttes. Den mycket varma och soliga sommaren har skadat pappen och vi har haft några läckor.

Nästa stora renovering är våra balkonger, vi har begärt in underlag på vad som bör göras och när. Detta kommer att var grund för offertförfrågan på renoveringen. Det tredje stora underhållet i en inte alltför avlägsen framtid är våra fönster. Fönstren är tunga i en alltför vek karm, de läcker ut mycket värme och är besvärliga att öppna och stänga.

Vi har haft några vattenskador i lägenheter. Vattenskadorna har, i huvudsak, berott på läckage från diskmaskin eller kyl/frysskåp. Dessa vattenskador är mycket besvärliga med byte av golvbeläggning och upptorkning golvstommen. Dessa vattenskador är egentligen ganska enkla att förebygga. Se till att ni har läckageskydd till diskmaskinen och kyl/frys, finns att köpa där vitvaror säljs. Skyddet placeras under vitvaran så att om det uppstår en läcka så kommer vatten fram på golvet och är mycket lätt att upptäcka. Kostar ca 200 kr.

Under hösten hade vi en extra stämma där vi diskuterade en ombyggnad av en lokal på Sotingeplan 44, ca 128 kvm, till bostad en eller två. Stämman beslöt att vi ska bygga om lokalen till bostäder. Vi hoppas kunna ha två nya lägenheter klara till nästa sommar.

Mats Larsell

RB BRF Stockholmshus nr 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus nr 25 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

