
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 716419-1418





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 34%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 210% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 318 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 365 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,85 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar. Byggnaden är uppförd 1991 med 128 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är belägen på adresserna Fatburs Kvarngata 2, 4, 8, 10, 12 och 14.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	47	48	14	9	128

Dessutom tillkommer

Lokaler

8

Total tomtarea	3 070 m ²
Total bostadsarea	9 301 m ²
Total lokalarea	1 372 m ²
Total area	10 673 m ²
Årets taxeringsvärde	367 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring och i den ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

B

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Teknostäd AB
Entrémattor	Berendsen textil
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elavgifter	Fortum & Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum
Sophämtning	Ragn Sells
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webbhotell	Surftown
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugservice	Bravida

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835%.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.

3



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 799 tkr och planerat underhåll för 147 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Årets utförda underhåll (i tkr):

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	75
Huskropp utvändigt	61
Övrigt	11

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har tidigare utfört nedanstående större underhåll:

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrevna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018

19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaj Majuri	Ordförande	2021
Jeanette Liljendahl	Ledamot	2022
Mattias Malicki	Ledamot	2022
Michael Keller	Ledamot	2021
Yingfu Xie	Vice ordförande	2021
Katarina Gullberg	Ledamot	2022
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sten Kjellsson	Suppleant	2022
Maarit Björklund	Suppleant	2021
Charlotte Sundqvist, <i>avgått</i>	Suppleant	2022
Lars Sandberg	Suppleant	2021
Anela Coso	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Eriksson	2021
Olof Ericsson	2021
Yasmine El Rafie	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret så har föreningen med anledning av Covid-19 erbjudit hyreslättnader under en period för vissa av lokalerna. Föreningen har erhållit ersättning på 50 % av den summa som man givit hyreslättnad. Under not 2 och 3 står detta redovisat. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj och styrelsen har hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 28 % från 2021-04-01 årsavgiften för kapital lämnas oförändrad. Höjningen med 28 % för drift görs för att täcka kostnaden för tomträttsavgälden som ökar. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 334 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Belåning och kapitalkostnadspool

Föreningen har genomfört frivilligt kapitaltillskott, befintliga lån hanteras i en intern kapitalkostnadspool där varje bostadsrättslägenhet har separat andelstal. De lägenheter som deltagit har fått sänkt andelstal och avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott vilket innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande ca 39 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 3 650 kr/kvm.

Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

	2020	2019	2018	2017
Lån	39 066 811	41 066 811	43 232 771	52 999 960
Avgifter kapital	2 564 100	2 564 064	2 672 588	2 998 160
Amorteringar excl. kapitaltillskott	2 000 000	2 165 960	2 200 000	2 956 199
Kapitaltillskott	0	0	7 567 189	0
Räntekostnader	436 261	527 325	484 724	612 937

Avgiften för kapital finns särredovisad på månadsaviseringen, enskild lägenhets andel av föreningens lån kan beräknas enligt följande: En avgift för kapital på 1 000 kr motsvarar en andel av föreningens lån på ca 183 000 kr.

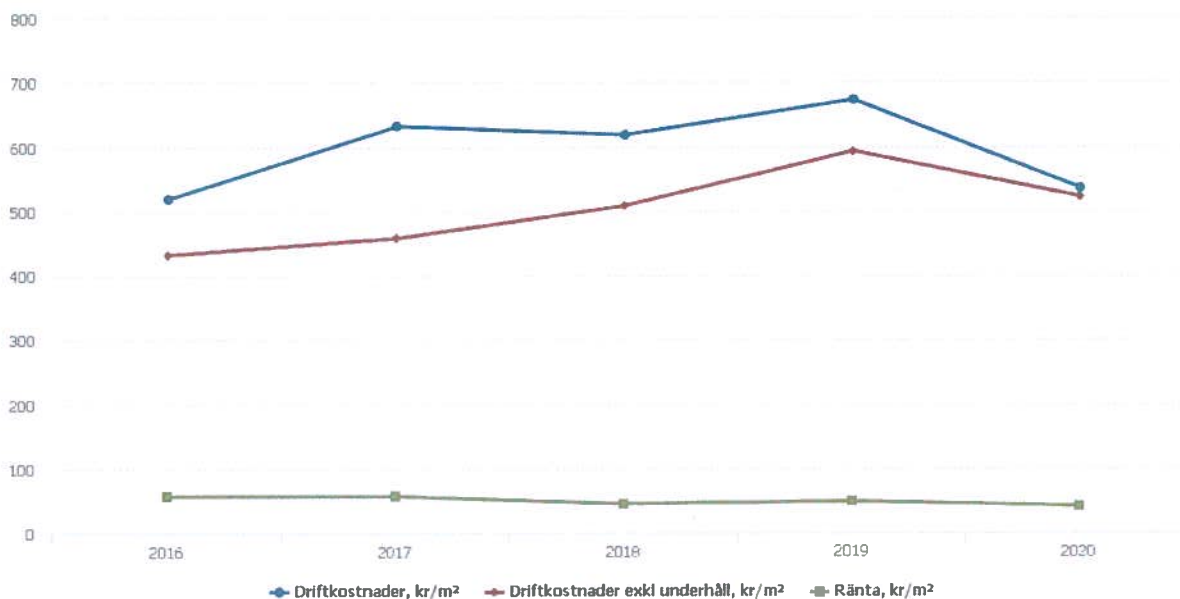
Exempel: en månadsavgift för kapital = 3 197 kr motsvarar en andel av föreningens lån $\sim 183 * 3 197 = 585 051$ kr. Detta exempel visar en genomsnittlig bostadsrättslägenhet på 73 kvm som inte deltagit i kapitaltillskott samt då föreningens lån fördelas enbart på bostadsrättslägenheterna.

För lägenheter som genomfört fullt kapitaltillskott är avgiften för kapital = 0 kr. Lägenheter med andelstal kvar i kapitalkostnadspoolen betalar räntor och amorteringar på föreningens lån. Det låga ränteläget används för att amortera lånen varför det finns en marginal för ökning av räntekostnaden utan att avgiften för kapital behöver höjas. Föreningen har genomfört frivilligt kapitaltillskott 2013, 2015, 2018, inga datum för ytterligare kapitaltillskott är beslutade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 853	9 481	9 481	9 684	6 625
Resultat efter finansiella poster	1 763	-548	204	-98	-1 931
Resultat exklusive avskrivningar	3 318	1 008	1 760	1 457	-375
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 469	-841	-80	343	-1 489
Balansomslutning	169 586	169 497	171 847	174 906	177 418
Soliditet %	75	74	74	68	67
Likviditet %*	34	210	229	204	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	334	293	293	293	293
Driftkostnader, kr/m ²	535	673	618	632	519
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	522	593	508	458	432
Ränta, kr/m ²	41	49	45	57	57
Underhållsfond, kr/m ²	1 117	958	865	802	872
Lån, kr/m ²	3 660	3 848	4 051	4 966	5 243

*Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 210% till 244%.



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.

19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	46 204 108	10 223 634	17 650 222	-547 843
Disposition enl. årsstämmobeslut					-547 843	547 843
Reservering underhållsfond				1 849 000	-1 849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-146 608	146 608	
Kapitaltillskott			0			
Årets resultat						1 762 532
Vid årets slut	51 109 663	1 361 422	46 204 108	11 926 026	15 399 987	1 762 532

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 102 378
Årets resultat	1 762 532
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 608
Summa	17 162 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 17 162 518

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

n



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 852 664	9 480 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	818 219	169 424
Summa rörelseintäkter		10 670 883	9 650 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 713 534	-7 185 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-812 688	-556 307
Personalkostnader	Not 6	-398 764	-402 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-8 480 935	-9 700 609
Rörelseresultat		2 189 948	-50 374
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	18 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 845	12 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 261	-527 991
Summa finansiella poster		-427 416	-497 470
Resultat efter finansiella poster		1 762 532	-547 843
Årets resultat		1 762 532	-547 843

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	162 658 922	164 214 871
Summa materiella anläggningstillgångar		162 658 922	164 214 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		162 850 922	164 406 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-137 455	1 166
Övriga fordringar		32 660	32 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	417 118	472 422
Summa kortfristiga fordringar		312 323	506 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 422 474	4 583 931
Summa kassa och bank		6 422 474	4 583 931
Summa omsättningstillgångar		6 734 797	5 090 179
Summa tillgångar		169 585 719	169 497 050

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	98 675 193	98 675 193	
Fond för yttre underhåll	11 926 026	10 223 634	
Summa bundet eget kapital	110 601 219	108 898 827	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	15 399 986	17 650 222	
Årets resultat	1 762 532	-547 843	
Summa fritt eget kapital	17 162 518	17 102 378	
Summa eget kapital	127 763 737	126 001 205	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 000 000	41 066 811
Summa långfristiga skulder		22 000 000	41 066 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 066 811	0
Leverantörsskulder		166 285	177 605
Skatteskulder		159 801	98 037
Övriga skulder	Not 15	419 888	311 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 009 198	1 842 255
Summa kortfristiga skulder		19 821 982	2 429 034
Summa eget kapital och skulder		169 585 719	169 497 050



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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder drift	3 031 724	2 728 968
Årsavgifter, kapital	2 564 100	2 564 100
Hyror, lokaler	3 039 674	2 955 625
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 150	-12 590
Rabatter	-224 952	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 124 233	996 116
Debiterad fastighetsskatt-	248 592	248 592
Summa nettoomsättning	9 852 664	9 480 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	19 394	134 520
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Erhållna statliga bidrag	112 025	0
Övriga rörelseintäkter	595 440	34 373
Försäkringsersättningar	91 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	818 219	169 424

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-146 608	-852 428
Reparationer	-798 505	-1 657 846
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-576 912	-570 256
Tomträttsavgäld	-1 296 700	-1 296 700
Samfällighetsavgifter	-87 999	-73 270
Försäkringspremier	-267 357	-149 810
Kabel- och digital-TV	-224 067	-243 374
Återbäring från Riksbyggen	0	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 415	-15 802
Obligatoriska besiktningar	-32 313	-149 228
Snö- och halkbekämpning	-43 546	-37 451
Statuskontroll	-19 458	-110 868
Förbrukningsinventarier	-34 140	-51 169
Vatten	-220 275	-209 763
Fastighetsel	-288 441	-373 799
Uppvärmning	-995 124	-1 022 894
Sophantering och återvinning	-323 845	-217 766
Förvaltningsarvode drift	-334 829	-160 268
Summa driftskostnader	-5 713 534	-7 185 895

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-454 380	-396 465
IT-kostnader	-6 896	-3 804
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-290 854	-97 228
Kreditupplysningar	-450	-1 119
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 838	-20 687
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 588
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	-3 620	-3 016
Summa övriga externa kostnader	-812 688	-556 307

A

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-180 000	-180 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-130 799	-130 799
Sociala kostnader	-87 965	-91 659
Summa personalkostnader	-398 764	-402 458

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	18 432
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	18 432

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 261	-527 907
Övriga räntekostnader	0	-84
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-436 261	-527 991



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 499 011	-20 943 062
	-22 499 011	-20 943 062
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	-1 555 949	-1 555 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 054 960	-22 499 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 658 922	164 214 871
Varav		
Byggnader	162 658 922	164 214 871
Taxeringsvärden		
Bostäder	328 000 000	328 000 000
Lokaler	39 400 000	39 400 000
	367 400 000	367 400 000
Totalt taxeringsvärde	367 400 000	367 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 000 000</i>	<i>147 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>220 400 000</i>	<i>220 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 352	38 300
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 590	31 420
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 777
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	68 750
Förutbetald tomträttsavgäld	324 175	324 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 118	472 422

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 616 183	3 193 072
Transaktionskonto	2 806 291	1 390 859
Summa kassa och bank	6 422 474	4 583 931

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 066 811	41 066 811
Lån som löper ut under nästkommande räkenskapsår	-17 066 811	0
Långfristig skuld vid årets slut	22 000 000	41 066 811

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-09-03	7 634 040,00	-7 634 040,00	0,00	0,00
SBAB		2020-09-18	21 199 980,00	-21 199 980,00	0,00	0,00
NORDEA	0,36%	2021-09-03	0,00	2 066 811,00	1 500 000,00	566 811,00
NORDEA	0,42%	2021-09-20	0,00	17 000 000,00	500 000,00	16 500 000,00
NORDEA		2022-09-19	12 232 791,00	-12 232 791,00	0,00	0,00
NORDEA	0,50%	2023-09-20	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
Summa			41 066 811,00	0,00	2 000 000,00	39 066 811,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

M

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	290 330	290 330
Skuld för moms	80 273	16 189
Skuld sociala avgifter och skatter	49 285	0
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Clearing	0	4 318
Summa övriga skulder	419 888	311 137

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	69 532	94 260
Upplupna räntekostnader	6 446	4 809
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 344	114 260
Upplupna elkostnader	31 025	27 854
Upplupna vattenavgifter	36 476	69 586
Upplupna värmekostnader	128 177	130 712
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 983
Upplupna revisionsarvoden	38 000	35 750
Upplupna styrelsearvoden	221 299	299 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 457	10 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 400 442	1 050 932
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 009 198	1 842 255

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har en upphandling av sex personhissar påbörjats. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 21/4-21

Ort och datum



Kaj Majuri



Jeanette Liljendahl



Mattias Malicki



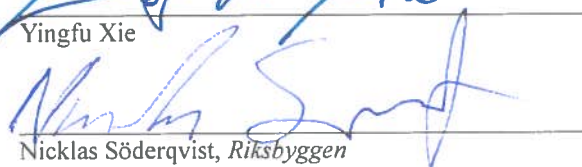
Michael Keller



Yingfu Xie



Katarina Gullberg



Nicklas Söderqvist, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mikael Lundstedt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37, org.nr 716419-1418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2020.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på mistag, 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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2020 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 2021-04-26



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Mikael Lundstedt
Revisor

RB BRF Sthlmshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 37 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 713 534	7 185 895
Övriga externa kostnader	812 688	556 307
Personalkostnader	398 764	402 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 555 949	1 555 949
Finansiella poster	427 416	497 470
Summa kostnader	8 908 351	10 198 078

