
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Slusstornet
Org nr: 716419-6128



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14
Bilagor	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slusstornet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 5 i Stockholms Kommun. På fastigheten har uppförts 2 hus med 6 till 8 våningar innehållande 82 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadsår 2003-2004.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen är ansluten till en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsanläggning som skall tillgodose fastigheternas gemensamma behov av avfallshantering via mobil sopsugsanläggning. Föreningen svarar för ca 22 % av driftkostnaderna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 502 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 127 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	1	16	39	20	82

Garage

31

Total bostadsarea 7 994 m²

Total lokalarea 408 m²

Årets taxeringsvärde 310 550 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 244 736 000 kr

Fastigheterna är från och med 2017-04-01 fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadstillägg. Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättshavare.

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.

Rb Brf Slusstornet är medlemmar i Sjöstadföreningen Hammarby Sjöstad, en gemensam förening för bostadsföreningar i Hammarby Sjöstad.

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 495 tkr och planerat underhåll för 1 267 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 179 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 147 kr/m².

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, belysning	184 tkr
Huskropp utvändigt	1 065 tkr
Övrigt underhåll	18 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Eva Wallberg	Ordförande	Stämman
Peter Backman	Vice ordförande	Stämman
Margareta Bogatir Studdert	Sekreterare	Stämman
Ulla Carlsson	Ledamot	Stämman
Jan Ekroth	Ledamot	Stämman
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Claes Widengren	Suppleant	Stämman
Magnus Bhattarai-Johansson	Suppleant	Stämman
Oskar Sander	Suppleant	Stämman
Jan-Olof Dahlgren	Suppleant	Stämman
Matilda Hedman	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Berit Stockhaus	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Berit Stockhaus	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lotti Andersson, sammankallande	Stämman
Lars-Johan Nilsson	Stämman
Michael von Peltzer	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsens redogörelse för 2018/2019

Föreningen

Att bo i bostadsrätt innebär många fördelar men också ett gemensamt ansvarstagande för att föreningens gemensamma egendom ska behålla en god kvalitet. I Brf Slusstornet är vi i skrivande stund 138 medlemmar i föreningens 82 lägenheter. Två (2) lägenheter har varit uthyrda i andra hand under hela eller delar av 2018/19.

Som medlemmar äger vi inte vår lägenhet; däremot har vi nyttjanderätten till lägenheten under obegränsad tid. Våra stadgar styr våra rättigheter och skyldigheter i föreningen. Där framgår även vad som är föreningens och vad som är den enskildes ansvar (gränsdragningslista) samt vad som gäller vid ombyggnation etc. Den årliga föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. I vårt fall infaller den på senhösten varje år. På stämman har en medlem per lägenhet rösträtt.

Verksamhetsåret 2018/19 har för styrelsens del till stor del präglats av arbete med anledning av Stockholm Vatten och Avfalls (SVoA) projekt i Hammarby backe. Ursprungligen såg det inte ut som att vi skulle bli lika påverkade som det senare visade sig. SVoA:s plan var att transporterna från projektplatsen skulle gå via en ramp ned på 222:an. Det visade sig sedan att Trafikverket avslag SVoA:s ansökan om detta, och att trafiken från projektet i stället ska ledas förbi vår fastighet. Sjästadsföreningen och Brf Slusstornet fick förlängd möjlighet att överklaga Trafikverkets beslut till Länsstyrelsen, vilket vi gjorde. De avslag dock vår överklagan med motiveringen att det endast är SVoA, som ansökt, som har rätt att överklaga. Brf Slusstornet överklagade även detta beslut, denna gång till regeringen. Vi har nu fått samma besked från regeringen, som från Länsstyrelsen. Vi har inte rätt att överklaga. Det innebär inte att vår kamp för att trafiken ska ledas ned till 222:an är slut. Styrelsen kommer att fortsätta dialogen med SVoA för att de ska ansöka hos Trafikverket på nytt. För att det ska vara meningsfullt krävs dock att de har nya underlag i ärendet jämfört med den första ansökan.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Kapitalkostnaderna är låga på grund av fortsatt låga räntekostnader. Styrelsen följer dock utvecklingen och prövar noga hur lånen ska placeras när det sätts om. Driftskostnaderna, inklusive underhållskostnader, var väsentligt högre 2018/19 än året innan. Detta förklaras i första hand av att underhållskostnaderna var väsentligt högre 2018/19 än året innan, vilket i sin tur förklaras av en eftersläpning från det föregående året. Kostnaderna varierar ofta mellan åren beroende på när åtgärder genomförs och kostnaderna bokförs. Kostnaderna för underhåll har dock ökat över tid på grund av att fastigheten blir äldre. Ökningen är i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen och våra lägenheters läge och standard har tidigare fått goda omdömen liksom medlemmarnas trivsel i föreningen, området och med grannar. Styrelsen genomförde hösten 2018 en trivselenkät som presenterades på årsmötet. Resultaten visar bland annat att mer än 70 procent av de boende trivs helt och hållet med sin lägenhet och drygt 80 procent trivs helt och hållet med att bo i Hammarby Sjästad. Några lärdomar från förra årets undersökning är att vi kan bli bättre på att informera om olika underhållsarbeten som planeras och genomförs i vår fastighet.

Tvättstugan, återvinningsrummen, golvvärmen är andra ämnen som behöver lite extra uppmärksamhet. De olika sociala aktiviteter föreningen genomför varje år verkar vara uppskattade. I undersökningssammanhang använder många företag och organisationer Net Promoter Score. Så även Slusstornet som 2018 hade en NPS på 56, vilket är ett bra värde. De boende består av en blandning av olika generationer och familjesammansättningar och på gården uppstår spontan gemenskap, inte minst mellan barn och barnfamiljer. Enligt traditionen genomfördes dessutom en uppskattad julgransplundring den 20 januari, med både barn och vuxna. Och för femte året i rad hade vi ett kräftkalas den 18 augusti; vädret var återigen på vår sida och ett 50-tal vuxna och barn deltog.

Årets städdag genomfördes den 4 maj. Många händer hjälpte till att putsa på vår fina gård, tömma allmänna utrymmen på skräp, städa soprummen, sopa vår trapp och trädäck, etc. Det hela avslutades i vanlig ordning med varm korv och dryck på Göteborg.

Föreningens trädgårdsgrupp pysslar och sköter om vår trädgård litet extra samt tar hand om växterna i det inte så tomma rummet mellan 22 A och 22 B. Styrelsen samråder med trädgårdsgruppen om vilka åtgärder som behövs. Riksbyggen svarar för den löpande trädgårdsskötseln, men styrelsen engagerar även andra trädgårdsfirmor för särskilda uppdrag. Gruppen ser gärna nya medlemmar.

På föreningens webbplats www.slusstornet.se finns information om fastigheten och föreningen. Föreningens medlemmar behöver ett lösenord för att få tillgång till alla sidor på webbplatsen. Utöver webbplatsen är föreningens nyhetsbrev som distribueras via mail styrelsens viktigaste informationskanal. Observera att det därför är viktigt att informera styrelsen om eventuellt ändrad mailadress. Viktigare information sätts upp i entréerna eller delas ut i samtliga postfack. I entréerna finns även information om hur man vid behov kontaktar styrelsen. Där framgår även vart eventuella fel ska anmälas. Slusstornet har även en sluten Facebook-grupp, som i första hand är tänkt att vara ett forum för dialog medlemmar emellan.

Fastigheten

Förvaltningen

Föreningen har sedan 2005 upprättat en underhållsplan som uppdateras efter årlig besiktning av fastigheten.

Underhållsplanen ger upphov till löpande åtgärder. Här redovisas endast mer omfattande åtgärder.

Under senare år har fastigheten drabbats av flera fuktskador, som utretts och åtgärdats. Vissa förebyggande åtgärder har genomförts inom särskilt utsatta område. Styrelsen har också tagit initiativ till att samtliga s.k. dilfogar (mjuka fogar mellan skivor i fasaderna) har bytts ut på grund av att de blivit torra. Arbetet genomfördes hösten 2018 och slutfördes våren 2019.

En allt viktigare fråga för föreningen gäller energisparande insatser. Under 2018/19 har samtliga armaturer i entréer och trapphus byggts om till rörelsestyrda LED-lampor med grundbelysning dygnet runt. Dessutom har även belysningen i garaget och på gården bytts till LED.

Föreningen har som rapporterades på förra årets stämma sedan 2017/18 ingått i ett projekt om energiåtgärder i Hammarby Sjöstad. Poängen med projektet är att vi tillsammans med ett tiotal andra föreningar ingår i ett gemensamt projekteringsarbete och kommer att ingå i gemensamma upphandlingar om vi väljer att gå vidare med projektet. Under verksamhetsåret har ett utredningsarbete genomförts, kalkyler tagits fram, tillstånd sökts, etc. Styrelsen rapporterar underlaget till årets stämma i särskild ordning, för slutligt ställningstagande.

På stämmans uppdrag utredde styrelsen under 2017/18 frågan om att installera laddstationer för elbilar eller elhybrider i garaget. Under hösten 2018 ansökte vi om bidrag för sex laddare till garaget. Ansökan beviljades och laddarna installerades våren 2019. Styrelsen har fattat beslut om rutiner för att få ställa sig i kö för och få tillgång till en laddare samt för hur debitering ska ske (både fast och rörlig avgift).

Sjöstadens fastigheter är tidvis utsatta för stölder och inbrott i fastigheternas olika utrymmen. Grannsamverkan är ett bra sätt att hjälpas åt att observera och förebygga brott. Enkla åtgärder är att hjälpa varandra att ta in tidningen vid kortare bortavaro. Tänk också på att ha uppsikt vid in- och utpassering från garaget. Föreningens grannsamverkansgrupp tar gärna emot fler medlemmar.

För att eliminera brandrisk och sabotage från obehöriga i trapphus och allmänna utrymmen är det inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar, golvmattor och annat brännbart material i dessa utrymmen. Trapphuset är en viktig utrymningsväg. Föreningen är ansvarig för att allmänna utrymmen i fastigheten uppfyller kraven på förebyggande brandskydd. Föreningen bedriver därför ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i linje med rekommendationer från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Styrelsen genomför regelbundna brandskyddsronder, men vi måste alla hjälpa till att efterleva kraven på förebyggande brandskydd.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med Riksbyggen avseende administration, ekonomi och teknisk skötsel och förvaltning av fastigheten och lägenheterna. Nuvarande avtal från 2014 löper på ett år i taget fr.o.m. 1/9 2017. Till skötselavtalet hör också en särskild del avseende markskötsel året om, inkl. snöröjning. Kvartalsvis sker avstämningsmöten mellan styrelsen och Riksbyggen kring avtalet och praktiska förvaltnings- och skötselfrågor. Ett städavtal med Ren Standard löper fr.o.m. den 1/7 2014.

Föreningen har sedan i november 2017 avtal med Veolia (tidigare Hans Andersson Recycling) för avfallsåtervinning och grovsopor. Vi utnyttjar då det ramavtal som Sjöstadsföreningen slutit med företaget. Hämtning av sorterade fraktioner för återvinning sker med samma frekvens som tidigare (nu gäller i normalfallet plast och metall på måndagar samt glas, papp och tidningar på fredagar). Osorterat avfall hämtas numera en gång i veckan. Medlemmarna uppmanas att respektera att avfall inte får placeras utanför behållarna – är det fullt får man avvakta tills behållarna är tomma – och att pappkartonger ska plattas ihop, för att vi inte ska betala för luft. Respektera också de som bor i anslutning till soprummen genom att inte utnyttja soprummen sent på kvällen eller tidigt på morgonen.

Föreningen har ett hissavtal med Kone som gäller fr.o.m. 1/1 2015. Avtalet om bredbandstjänster med Stockholms Stadsnät, 1000/1000 MB, ingår i månadsavgiften. Avtalet om digitala kabel-TV tjänster med Comhem ingår i månadsavgiften med ett grundutbud. Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad i Protector försäkring. Med samma bolag har föreningen även en kollektiv tilläggsförsäkring till hemförsäkringen, det s.k. bostadsrättstillägget. Detta ingår också i månadsavgiften.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 168	6 169	6 168	6 168	6 047
Resultat efter finansiella poster	-509	68	514	-338	99
Resultat exklusive avskrivningar	978	1 542	1 987	1 083	1 520
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	147	149	149	119	88
Balansomslutning	292 046	239 041	293 794	293 669	295 320
Soliditet %	79	78	78	78	78
Likviditet %	323	351	301	301	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	720	720	720	720	706
Driftkostnader, kr/m ²	528	433	363	446	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	327	329	294	306	257
Ränta, kr/m ²	64	83	106	123	189
Underhållsfond, kr/m ²	376	430	385	305	326
Lån, kr/m ²	7 659	7 752	7 846	7 887	8 055

*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² uppgick i genomsnitt till nyckeltalet specificerat i tabellen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 507 000	3 438 668	791 142	67 998
Disposition enl. årsstämmobeslut			67 998	-67 998
Reservering underhållsfond		1 177 000	-1 177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 266 766	1 266 766	
Årets resultat				-374 481
Vid årets slut	225 507 000	3 348 902	948 906	-374 481

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	859 140
Årets resultat	-374 481
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 266 766
Summa	574 425

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	574 425
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 167 503	6 168 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 444	40 624
Summa rörelseintäkter		6 227 947	6 209 236
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 877 081	-3 464 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 104	-460 799
Personalkostnader	Not 6	-100 174	-92 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 501 822	-1 473 741
Summa rörelsekostnader		-6 104 182	-5 492 366
Rörelseresultat		123 765	716 870
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 968	1 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 038	12 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 252	-662 873
Summa finansiella poster		-498 246	-648 872
Resultat efter finansiella poster		-374 481	67 998
Årets resultat		-374 481	67 998

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	284 725 143	286 149 899
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	661 371	391 880
Summa materiella anläggningstillgångar		285 386 515	286 541 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 500	20 500
Summa anläggningstillgångar		285 407 015	286 562 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		6 990	132 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	205 607	130 857
Summa kortfristiga fordringar		212 657	263 177
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 560 959	6 215 453
Summa kassa och bank		6 560 959	6 215 453
Summa omsättningstillgångar		6 773 616	6 478 630
Summa tillgångar		292 180 631	293 040 910

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	225 507 000	225 507 000	
Reservfond	170 000	170 000	
Fond för yttre underhåll	3 348 901	3 438 668	
Summa bundet eget kapital	229 025 901	229 115 668	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	948 906	791 142	
Årets resultat	-374 481	67 998	
Summa fritt eget kapital	574 425	859 140	
Summa eget kapital	229 600 327	229 974 807	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 480 146	61 225 814
Summa långfristiga skulder		60 480 146	61 225 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		745 668	745 668
Leverantörsskulder		202 863	94 270
Skatteskulder		275 408	272 184
Övriga skulder	Not 15	27 261	43 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	848 958	684 824
Summa kortfristiga skulder		2 100 158	1 840 288
Summa eget kapital och skulder		292 180 631	293 040 910

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	175
Anläggning trädgård	Linjär	10
Elstolpar trädgård	Linjär	20
Passagesystem	Linjär	10
Cykelparkering	Linjär	10
Tvättutrustning	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 756 064	5 756 064
Hyror, garage	411 439	412 548
Summa nettoomsättning	6 167 503	6 168 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	19 194	15 947
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	40 890	2 677
Försäkringsersättningar	0	22 000
Summa övriga rörelseintäkter	60 444	40 624

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 266 766	-831 869
Reparationer	-494 670	-539 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 414	-136 994
Försäkringspremier	-85 175	-81 292
Kabel- och digital-TV	-84 680	-83 797
Återbäring från Riksbyggen	5 100	9 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 864	0
Obligatoriska besiktningar	-98 019	-90 842
Snö- och halkbekämpning	-63 006	-52 142
Förbrukningsinventarier	-8 396	-3 233
Vatten	-126 583	-122 950
Fastighetsel	-206 397	-191 287
Uppvärmning	-807 714	-809 009
Sophantering och återvinning	-338 177	-340 464
Förvaltningsarvode drift	-144 319	-191 285
Summa driftkostnader	-3 877 081	-3 464 945

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-256 954	-256 433
IT-kostnader	-100 863	-100 896
Arvode, yrkesrevisorer	-39 691	-38 000
Övriga förvaltningskostnader	-59 964	-16 348
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 004	-20 035
Telefon och porto	-19 950	-18 721
Medlems- och föreningsavgifter	-7 790	-6 970
Bankkostnader	-1 550	-3 396
Övriga externa kostnader	-119 338	0
Summa övriga externa kostnader	-625 104	-460 799

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-55 044	-53 080
Sammanträdesarvoden	-12 708	-7 491
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 820	-6 410
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 391
Övriga personalkostnader, utbildning	-8 625	0
Sociala kostnader	-20 977	-21 508
Summa personalkostnader	-100 174	-92 880

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 400 369	-1 400 369
Avskrivning Markanläggningar	-24 387	-24 387
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 243	-10 243
Avskrivning Installationer	-51 891	-38 743
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 486 889	-1 473 741

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 968	1968
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 968	1968

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	230 992 875	230 992 875
Mark	62 000 000	62 000 000
Markanläggning	282 988	282 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 275 863	293 275 863

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 933 865	-5 533 496
Markanläggningar	-192 099	-167 711
	- 7 125 964	- 5 701 207

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 400 369	-1 400 369
Årets avskrivning markanläggningar	-24 386	-24 386
	- 1 424 755	- 1 424 755

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 8 550 719** **- 7 125 962****Restvärde enligt plan vid årets slut****284 725 143** **286 149 900****Taxeringsvärden**

Bostäder	308 000 000	242 000 000
Lokaler	2 550 000	2 736 000
Totalt taxeringsvärde	310 550 000	244 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 550 000</i>	<i>136 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>157 000 000</i>	<i>108 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	102 425	102 425
Installationer	387 425	387 425
	489 850	489 850
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	346 558	0
	346 558	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	836 408	489 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 485	-10 243
Installationer	-77 485	-38 743
	- 97 970	- 48 985
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 243	-10 243
Installationer	-66 824	-38 743
	- 77 067	- 48 985
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 728	-20 485
Installationer	-144 309	-77 485
	- 175 037	- 97 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	661 371	391 881
Varav		
Inventarier och verktyg	71 698	81 940
Installationer	589 674	309 941

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 500	20 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	20 500	20 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	69 210	62 105
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 303	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 616	23 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 652	45 136
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 607	130 857

Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	5 036 129	3 025 091
Transaktionskonto	1 524 830	3 190 362
Summa kassa och bank	6 560 959	6 215 453

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	61 225 814	61 971 482
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-745 668	-745 668
Långfristig skuld vid årets slut	60 480 146	61 225 814

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	0,51%	2019-12-03	13 517 871	0	149 668	13 368 203
STADSHYPOTEK	0,55%	2020-05-04	18 705 923	0	196 000	18 509 923
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-03-30	9 000 000	0	0	9 000 000
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-01-30	20 747 688	0	400 000	20 347 688
Summa			61 971 482		745 668	61 225 814

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 745 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder eftersom lånen omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder	1 500	16 500
Skuld för moms	25 761	25 762
Avräkning hyror och avgifter	0	1 080
Summa övriga skulder	27 261	43 342

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 638	21 661
Upplupna räntekostnader	65 082	65 617
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 204	0
Upplupna elkostnader	11 655	11 870
Upplupna vattenavgifter	21 296	0
Upplupna värmekostnader	32 686	33 281
Upplupna kostnader för renhållning	6 040	8 084
Upplupna revisionsarvoden	33 000	25 974
Upplupna styrelsearvoden	62 500	68 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 365	2 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 492	446 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	848 958	684 824

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	68 700 000	68 700 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Wallberg

Peter Backman

Margareta Bogatir Studdert

Jan Ekroth

Ulla Carlsson

Tohir Hasanov, *Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

KPMG

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Berit Stockhaus
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

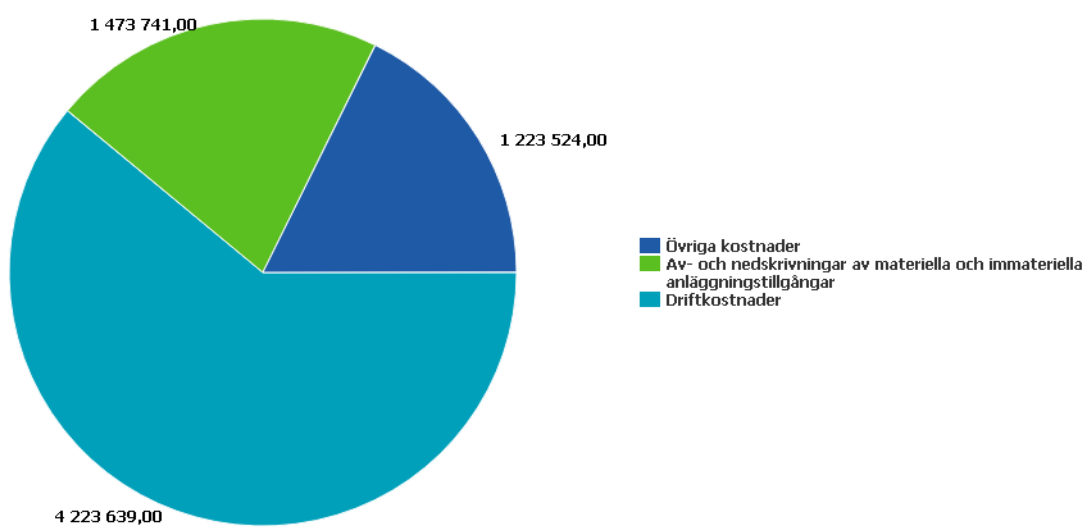
Riksbyggen förvaltar

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 223 639	3 464 945
Övriga externa kostnader	625 104	460 799
Personalkostnader	100 174	92 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 473 741	1 473 741
Finansiella poster	498 246	648 872
Summa kostnader	6 920 904	6 141 238



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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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.

RB BRF Slusstornet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Slusstornet 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

