

Årsredovisning

RB BRF Hänryckningen
Org nr: 716419-1434

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hänryckningen
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 100 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 382 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hänryckningen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2010-2011. Fastighetens adress är Franzéngatan 43-51, Harry Martinsons gata 3 och Pär Lagerkvists gata 14-20 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 rum & kök	3 rum & kök	4 rum & kök	5 rum & kök	Summa
15	18	19	7	59

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	44

Total tomtarea	2 262 m ²
Total bostadsarea	4 905 m ²
Total lokalarea	386 m ²

Årets taxeringsvärde	232 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	187 748 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Melia Ekonomi och Juridik AB	163	2021-09-30
Aktiv Distribution AD Bud AB	125	2020-08-31
Hornsbergs Fysiocenter	94	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,72 % 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.

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 136 tkr och planerat underhåll för 67 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2018 och visar ett underhållsbehov på ca 673 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 644 tkr enligt fastställd rekommenderad avsättning för 30 år i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	67 468

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Målning av golv i cykel/barnvagnsrum	2020	40 000
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2020	50 000
Rensning av ventilationskanaler	2020	75 000
Målning trapphus	2022	325 000
Målning trapphus och ståldörrar	2023	90 000
Målning av trapphus	2023	95 000
Datorisera styr- och reglerenhet	2023	75 000

CS



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingvar Mellerby	Ordförande	2021
Johanna Ölvestedt	Sekreterare	2021
Ulrika Lindh	Ledamot	2020
Joanna Huldt	Ledamot	2020
Lotta Bäckman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Wretin	Suppleant	2020
Svensson Sven-Erik	Suppleant	2021
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bark	Förtroendevald revisor	2020
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Ek	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
P-O Melander	Sammanställande	2020
Lin Cao		2020
Rolf Löf		2020
Frida Hardardottir		2020

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.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 120 000 kr enligt plan på sin långfristiga skulder de har även utfört en extra amortering om 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

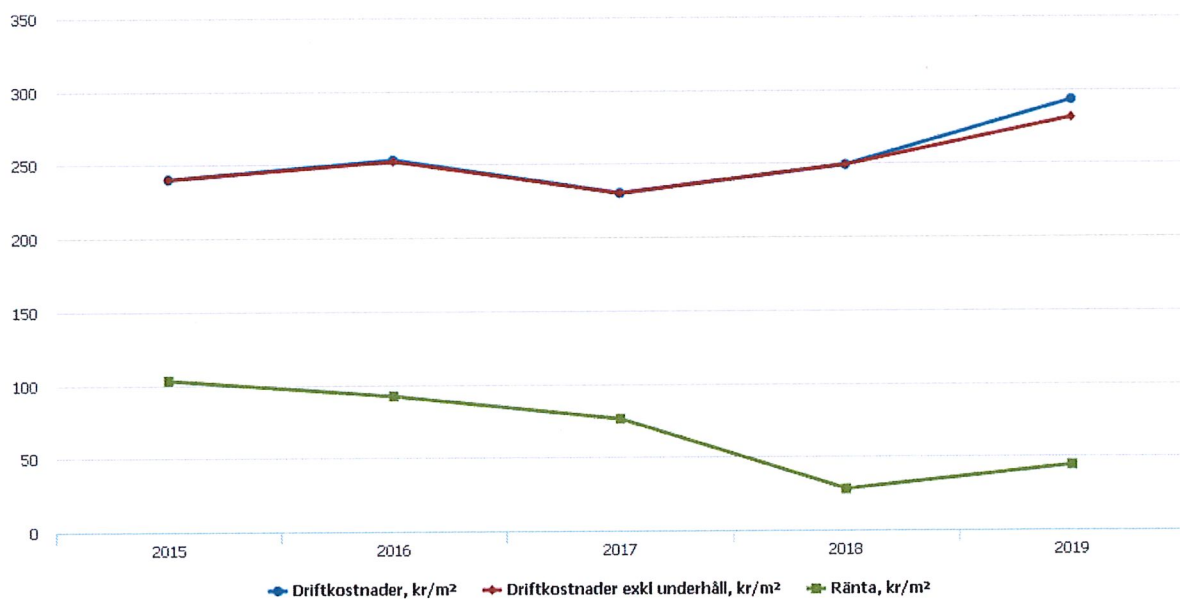
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 509	3 499	3 508	3 490	3 463
Resultat efter finansiella poster	-334	91	-35	-267	-375
Resultat exklusive avskrivningar	1 100	1 524	1 398	1 166	1 058
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	456	880	1 027	1 016	958
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	122	70	28	19
Balansomslutning	252 478	253 830	256 402	258 853	259 159
Soliditet %	89	89	88	87	87
Likviditet %	151	158	226	332	228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	447	447	447	447	447
Driftkostnader, kr/m ²	297	249	230	253	240
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	284	249	230	252	240
Ränta, kr/m ²	44	28	76	92	103
Underhållsfond, kr/m ²	395	286	165	94	67
Lån, kr/m ²	4 856	5 067	5 540	5 989	5 989



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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 705 000	1 513 744	-2 254 908	90 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			90 606	-90 606
Reservering underhållsfond		644 000	-644 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 468	67 468	
Årets resultat				-333 395
Vid årets slut	226 705 000	2 090 276	-2 740 834	-333 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 164 301
Årets resultat	-333 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-644 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 468
Summa	-3 074 428

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 074 428

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

gr

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 509 316	3 498 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 378	17 220
Summa rörelseintäkter		3 520 694	3 515 791
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 570 600	-1 317 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-532 144	-442 986
Personalkostnader	Not 6	-90 220	-89 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 433 396	-1 433 112
Summa rörelsekostnader		-3 626 360	-3 283 191
Rörelseresultat		-105 666	232 600
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 832	2 832
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56	5 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 817	-150 091
Summa finansiella poster		-227 929	-141 994
Resultat efter finansiella poster		-333 595	90 606
Årets resultat		-333 595	90 606



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	250 655 547	252 081 217
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	7 726
Summa materiella anläggningstillgångar		250 655 547	252 088 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		250 685 047	252 118 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	286
Övriga fordringar	Not 12	100 172	99 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 765	21 828
Summa kortfristiga fordringar		137 937	121 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 655 456	1 589 928
Summa kassa och bank		1 655 456	1 589 928
Summa omsättningstillgångar		1 793 393	1 711 880
Summa tillgångar		252 478 440	253 830 323



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	226 705 000	226 705 000	
Fond för yttre underhåll	2 090 276	1 513 744	
Summa bundet eget kapital	228 795 276	228 218 744	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 740 833	-2 254 908	
Årets resultat	-333 595	90 606	
Summa fritt eget kapital	-3 070 428	-2 164 301	
Summa eget kapital	225 720 848	226 054 443	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 570 530	26 690 530
Summa långfristiga skulder		25 570 530	26 690 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	120 000	120 000
Leverantörsskulder		34 400	88 960
Skatteskulder		195 200	194 960
Övriga skulder	Not 16	233 529	229 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	603 933	452 158
Summa kortfristiga skulder		1 187 062	1 085 350
Summa eget kapital och skulder		252 478 440	253 830 323

su



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	119
Byggnadsinventerier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 190 588	2 190 588
Hyror, lokaler	656 820	642 228
Hyror, garage	499 200	499 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 400	-17 408
Elavgifter	169 908	176 763
Sophämningsavgifter	7 200	7 200
Summa nettoomsättning	3 509 316	3 498 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 078	16 502
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	300	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 378	17 220

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll enligt plan	-67 468	0
Reparationer	-135 888	-159 867
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 720	-97 480
Försäkringspremier	-41 034	-41 055
Kabel- och digital-TV	-49 969	-48 575
Återbäring från Riksbyggen	4 700	5 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 564	-6 404
Serviceavtal	-5 526	0
Obligatoriska besiktningar	-33 221	-29 179
Extra besiktningar byggnation	-51 650	0
Snö- och halkbekämpning	-2 343	-4 686
Förbrukningsinventarier	-13 750	-9 071
Vatten	-98 492	-96 468
Fastighetsel*	-531 812	-420 128
Uppvärmning	-333 513	-329 875
Sophantering och återvinning	-61 444	-70 306
Förvaltningsarvode drift	-44 906	-9 771
Summa driftkostnader	-1 570 600	-1 317 490

*Bokfört endast 10 månader elnät under 2018.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-412 026	-330 476
IT-kostnader	-73 165	-24 897
Arvode, yrkesrevisor	-18 200	-26 879
Övriga förvaltningskostnader	-12 502	-11 572
Kreditupplysningar	-223	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 278	-15 418
Telefon och porto	-250	-445
Konstaterade förluster hyror/avgifter*	0	-25 225
Medlems- och föreningsavgifter	-2 950	-2 950
Bankkostnader	-1 987	-1 867
Övriga externa kostnader	-1 563	-2 794
Summa övriga externa kostnader	-532 144	-442 986

*Härrör från 2015

gr

[Handwritten signatures]

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-13 500	-13 500
Arvode valberedning	-4 650	-4 650
Arvode till intern revisor	-4 000	-4 000
Utbildning	0	-1 500
Sociala kostnader	-21 570	-20 453
Summa personalkostnader	-90 220	-89 603

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 421 920	-1 421 634
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 750	-3 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 726	-7 728
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 433 396	-1 433 112

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 832	2 832
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 832	2 832

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56	5 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56	5 265



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 893 000	170 893 000
Mark	90 000 000	90 000 000
Anslutningsavgifter	-1 447 500	-1 447 500
Standardförbättringar	37 500	37 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	259 483 000	259 483 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 379 283	-5 957 649
Tillkommande utgifter	-22 500	-18 750
	-7 401 783	-5 976 399
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 421 920	-1 421 634
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 750	-3 750
	-1 425 670	-1 425 384
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 827 453	-7 401 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	250 655 547	252 081 217
Taxeringsvärden		
Bostäder	223 000 000	178 000 000
Lokaler	9 772 000	9 748 000
Totalt taxeringsvärde	232 772 000	187 748 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 372 000</i>	<i>108 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>109 400 000</i>	<i>79 148 000</i>

gr



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	38 638	38 638
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 638	38 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-30 912	-23 184
Årets avskrivningar	-30 912	-23 184
Maskiner	-7 726	-7 728
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-38 638	-30 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 638	-30 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	7 726
Maskiner	0	7 726

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	100 172	99 838
Summa övriga fordringar	100 172	99 838

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 481	9 641
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 669	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 272	12 187
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 343	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 765	21 828

sg

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	40 703	40 647
Transaktionskonto	1 614 753	1 549 281
Summa kassa och bank	1 655 456	1 589 928

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 690 530	26 810 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 570 530	26 690 530

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,69%	2019-12-20	8 000 000,00	-7 000 000,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,69%	2020-12-21	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
NORDEA	0,78%	2021-12-06	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
NORDEA	0,66%	2023-10-19	11 310 530,00	0,00	120 000,00	11 190 530,00
Summa			26 810 530,00	0,00	1 120 000,00	25 690 530,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	18 000	0
Mottagna depositioner	183 144	181 744
Skuld för moms	32 385	47 528
Summa övriga skulder	233 529	229 272

gr

[Handwritten signature]

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 551	0
Upplupna räntekostnader	17 241	10 928
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 334	37 368
Upplupna elkostnader	44 579	20 848
Upplupna vattenavgifter	24 722	0
Upplupna värmekostnader	39 607	41 584
Upplupna kostnader för renhållning	13 579	805
Upplupna revisionsarvoden	18 200	18 000
Upplupna styrelsearvoden	79 350	93 291
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 886	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 885	229 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 933	452 158

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 188 000	34 188 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-04-29
Ort och datum

Ingvär Mellerby
Ingvär Mellerby

Johanna Ölvestedt
Johanna Ölvestedt

Joanna Huldt
Joanna Huldt

Ulrika Lindh
Ulrika Lindh

Lotta Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/5 - 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Johan Bark
Johan Bark
Förtroendevald revisor

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ingvar Mellerby

Johanna Ölvestedt

Joanna Huldt

Ulrika Lindh



Lotta Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Johan Bark
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Hänryckningen
organisationsnummer 716419-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 december 2019 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.

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 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.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Hänryckningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 15 maj 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

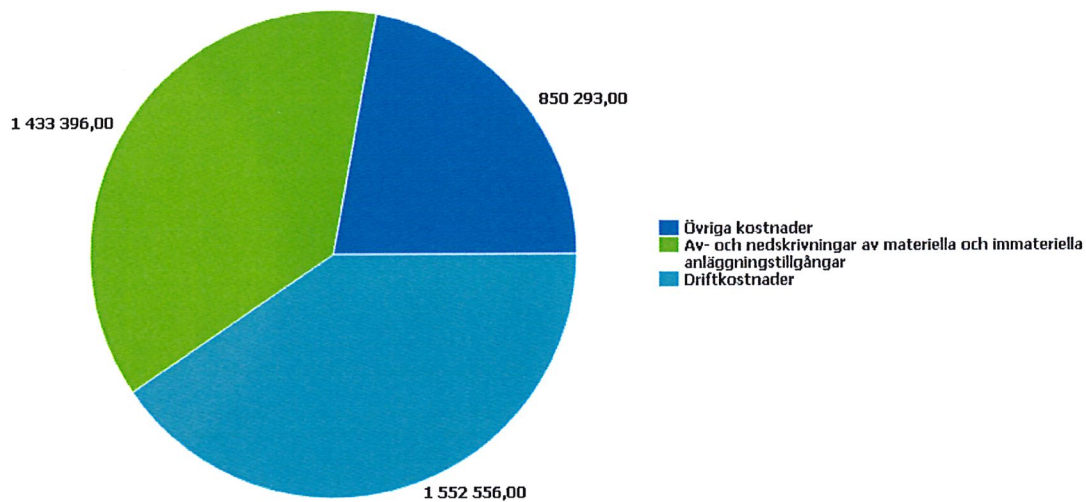
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

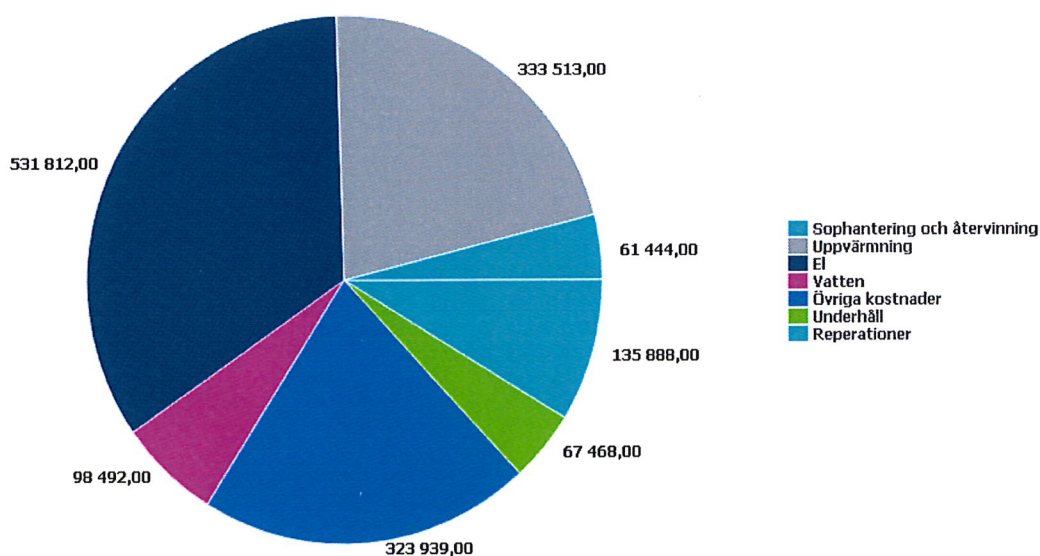
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 552 556	1 317 490
Övriga externa kostnader	532 144	442 986
Personalkostnader	90 220	89 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 433 396	1 433 112
Finansiella poster	227 929	141 994
Summa kostnader	3 836 245	3 425 185



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Trädgårdsskötsel grundavtal	17 050	0
Rabatt/återbäring från RB	-4 700	-5 375
Systematiskt brandskyddsarbete	6 564	6 404
Serviceavtal	5 526	0
Inre skötsel/städ, grund	10 874	9 771
Inre skötsel/städ, extra	16 982	0
Obligatoriska besiktningkostnader	36 002	0
Hissbesiktning	30 825	29 179
Snö- och halkbekämpning	2 343	4 686
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	575	3 101
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 266	925
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4 098	15 768
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	18 145
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	16 912	32 542
Rep Installationer köpta tjänster El	0	39 133
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	12 334	590
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	41 190	7 240
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3 672	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2 413	15 997
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	47 705	4 174
Övriga Reparationer	5 724	22 252
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	67 468	0
Fastighetsel	531 812	420 128
Uppvärmning	333 513	329 875
Vatten	98 492	96 468
Sophämtning	61 444	70 306
Fastighetsförsäkring	41 034	41 055
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	49 969	48 575
Fastighetsskatt	97 720	97 480
Förbrukningsmaterial	13 750	9 071
Summa driftkostnader	1 552 556	1 317 490



RB BRF Hänryckningen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hänryckningen 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

