

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Tumbahus 2
Org nr: 712800-1364



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 får
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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 382 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 1 och Kroken 3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Grödingevägen 12 A-B - 20 A-B i Tumba.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	8	39	14	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
7	26	50 (varav 6 st gästplatser)	2

Total tomtarea	10 784 m ²
Total bostadsarea	5 800 m ²
Total lokalarea	268 m ²

Årets taxeringsvärde	69 622 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 575 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Svensk Markservice	Trädgårdsservice
Svensk Markservice	Snö- och halkbekämpning
Schneider Electric	Serviceavtal ventilation och vattenanalys
Com Hem AB	Kabel-tv och bredband
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Telge Energi AB	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Uppvärmning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Aimo Park (Tidigare Q-Park)	Parkeringsövervakning
Oxilin Service	Städning
Söderkyl AB	Serviceavtal

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 127 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 690 tkr per år för de närmaste 10 åren. Utöver detta tillkommer kostnaden för stambyte. Föreningen tillämpar nu så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen

MB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Byte radiatorventiler	2013
Bredbandsinstallation	2014
Modernisering styrutrustning	2016
Garage och p-platser	2016
Byte elinstallationer	2018-2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	85 283 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2018-2020	Pågående arbete
Tak	2021	
Byte värmekulvert	2021	
Omputsning	2024	
Balkongplattor/balkongräcken	2024	
Byte entrépartier	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Hägman	Ordförande	2021
Anna-Stina Börjesson	Sekreterare	2021
Ulf Aldener	Vice ordförande	2020
Nina Safar Wallén	Ledamot	2020
Nebuchadnosar Poli	Ledamot	2021
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanna Boyaci	Suppleant	2020
Stefan Bohman	Suppleant	2021
Yvonne Halvarsson	Suppleant	2020
Michelle Grundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göte Johansson	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charles Nilsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Gustafsson (sammankallande)	2020
Lars Eriksson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet på förra räkenskapsåret påbörjade föreningen ett stort projekt med utbyte av stammar som beräknas uppgå till 38,9 miljoner kronor. Detta har pågått även under räkenskapsår 2019. Stambytet finansieras med nya lån. Föreningen hade en extrastämma 2018-06-12 där stambytet behandlades.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 1,0%.

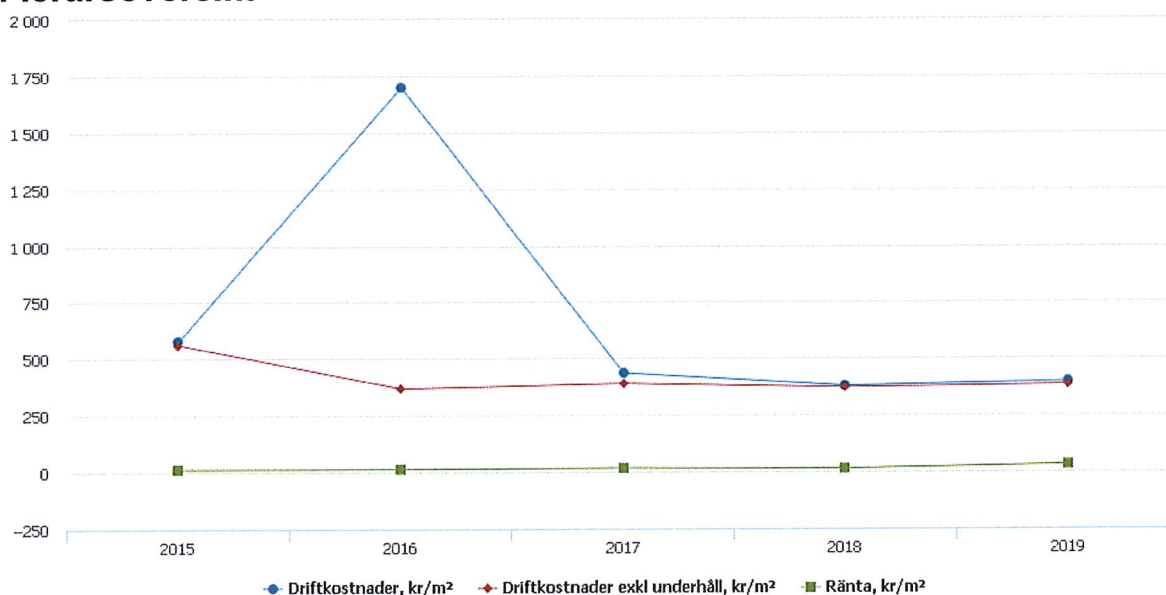
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgick i genomsnitt till 706 kr/m²/år mot föregående års 699 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 448	4 415	4 213	3 995	3 946
Resultat efter finansiella poster	1 224	1 396	957	-6 787	-60
Soliditet %	17	42	34	27	72
Driftkostnader, kr/m ²	398	379	436	1 699	578
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	384	372	389	368	560
Ränta, kr/m ²	31	14	17	13	11

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 030 837	824 600	3 164 042	-849 203	1 396 031
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 396 031	-1 396 031
Reservering underhållsfond			830 000	-830 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-85 283	85 283	
Årets resultat					1 224 221
Vid årets slut	1 030 837	824 600	3 908 759	-197 889	1 224 221

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	546 827
Årets resultat	1 224 221
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-830 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 283
Summa	1 026 332

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 026 332

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 447 974	4 415 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	818 009	114 302
Summa rörelseintäkter		5 265 983	4 529 692
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 416 828	-2 300 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 416	-273 550
Personalkostnader	Not 6	-115 563	-113 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-381 910	-381 910
Summa rörelsekostnader		-3 202 716	-3 069 284
Rörelseresultat		2 063 267	1 460 408
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 227	7 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-855 640	-82 158
Summa finansiella poster		-839 045	-64 378
Resultat efter finansiella poster		1 224 221	1 396 031
Årets resultat		1 224 221	1 396 031

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 483 309	7 865 219
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	31 680 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 163 309	7 865 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		39 271 309	7 973 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 019	823
Övriga fordringar	Not 14	55 105	55 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	309 018	92 581
Summa kortfristiga fordringar		365 142	148 509
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	27 319	5 280 464
Summa kassa och bank		27 319	5 280 464
Summa omsättningstillgångar		392 461	5 428 973
Summa tillgångar		39 663 770	13 402 193

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	1 855 437	1 855 437	
Fond för yttre underhåll	3 908 759	3 164 042	
Summa bundet eget kapital	5 764 196	5 019 479	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-197 890	-849 203	
Årets resultat	1 224 221	1 396 031	
Summa fritt eget kapital	1 026 332	546 827	
Summa eget kapital	6 790 527	5 566 306	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 785 000	6 925 000
Summa långfristiga skulder		26 785 000	6 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	140 000	140 000
Checkräkningskredit	Not 18	2 431 362	0
Leverantörskulder		2 771 343	183 291
Skatteskulder		10 620	1 270
Övriga skulder		106 680	172 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	628 237	413 909
Summa kortfristiga skulder		6 088 242	910 887
Summa eget kapital och skulder		39 663 770	13 402 193

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Värmekulvert	Linjär	70
Stammar	Linjär	50
Fasader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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	4 097 580	4 056 828
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-13 319
Hyror, lokaler	157 092	155 208
Hyror, garage	126 900	126 800
Hyror, p-platser	222 950	221 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 316	-14 316
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 700	-17 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-102 675	-99 811
Rabatter	-21 857	0
Summa nettoomsättning	4 447 974	4 415 390

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	116 226	94 248
Övriga ersättningar	15 521	3 634
Fakturerade kostnader	900	900
Övriga rörelseintäkter	685 362*	15 520
Summa övriga rörelseintäkter	818 009	114 302

*Intäkter från vidarefaktureringar till RBO-projektet. Hänger ihop med kostnaderna för pantbrev samt övriga finansiella kostnader i not 10

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-85 283	-42 800
Reparationer	-126 760	-140 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 364	-108 014
Försäkringspremier	-96 671	-85 510
Kabel- och digital-TV	-130 135	-106 496
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 250
Serviceavtal	-7 661	-7 685
Obligatoriska besiktningar	0	-7 850
Snö- och halkbekämpning	-155 268	-183 050
Förbrukningsinventarier	-2 630	-4 063
Vatten	-187 060	-160 663
Fastighetsel	-239 618	-148 903
Uppvärmning	-671 262	-692 166
Sophantering och återvinning	-177 161	-171 316
Förvaltningsarvode drift	-194 605	-216 714
Inre städ	-227 849	-227 137
Summa driftkostnader	-2 416 828	-2 300 587

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 310	-195 309
IT-kostnader	-1 424	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-28 638	-31 238
Övriga förvaltningskostnader	-30 675	-32 806
Kreditupplysningar	-1 575	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 047	-6 364
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-404	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-2 000	-1 910
Övriga externa kostnader	-7 744	0
Summa övriga externa kostnader	-288 416	-273 550

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-48 700	-48 700
Sammanträdesarvoden	-35 200	-34 030
Övriga ersättningar	-2 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 765	-7 250
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-18 898	-22 757
Summa personalkostnader	-115 563	-113 237

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-268 480	-268 480
Avskrivning Anslutningsavgifter	-103 461	-103 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 969	-9 969
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-381 910	-381 910

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	10 368	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	10 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 135	7 342
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	70
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 227	7 412

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 885	-82 098
Övriga räntekostnader	0	-60
Övriga finansiella kostnader	-74 731	0
Pantbrevskostnader	-595 025	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-855 640	-82 158

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 870 493	13 870 493
	13 870 493	13 870 493
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 870 493	13 870 493

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 005 274	-5 623 364
	-6 005 274	-5 623 364

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-381 910	-381 910
	-381 910	-381 910

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 387 184	-6 005 274
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	7 483 309	7 865 219
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	67 800 000	53 400 000
Lokaler	1 822 000	1 175 000

Totalt taxeringsvärde

	69 622 000	54 575 000
varav byggnader	50 300 000	39 930 000
varav mark	19 322 000	14 645 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Investering	31 680 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
216 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	55 105	55 105
Summa övriga fordringar	55 105	55 105

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 054	21 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 068	43 887
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 521	27 186
Pantbrev	201 375	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 018	92 581

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	22 319	2 016 184
Transaktionskonto	0	3 259 281
Summa kassa och bank	27 319	5 280 464

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	26 925 000	7 065 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 785 000	6 925 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,44%	2020-09-16	2 065 000,00	0,00	140 000,00	1 925 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,17%	2023-11-24	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,95%	2025-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			7 065 000,00	20 000 000,00	140 000,00	26 925 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 700 000 kr.

Not 18 Checkräkningskredit

Beviljad kredit	10 000 000
Utnyttjad	2 431 362
Outnyttjad	7 568 638

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 747	4 148
Upplupna driftskostnader	45 211	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 141	0
Upplupna elkostnader	30 905	3 782
Upplupna värmekostnader	92 379	101 693
Upplupna kostnader för renhållning	2 560	2 466
Upplupna revisionsarvoden	31 000	30 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 750	35 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 544	235 921
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628 237	413 909

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 907 200	8 432 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

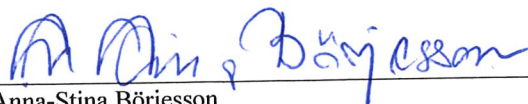
Styrelsens underskrifter

Tumba 2020-05-12

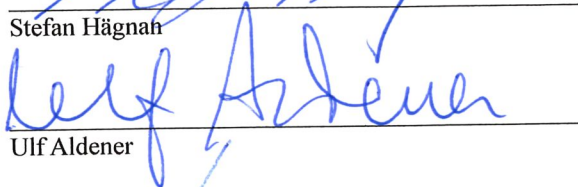
Ort och datum




Stefan Hägnah



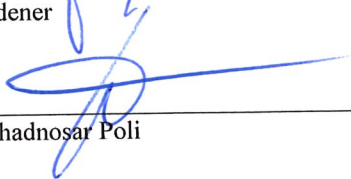
Anna-Stina Börjesson



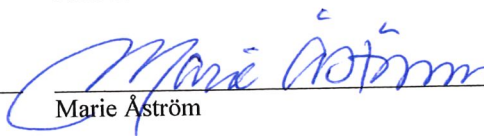
Ulf Aldener



Nina Safar Wallén



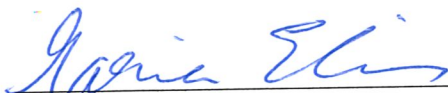
Nebuchadnosar Poli



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Göte Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2, org. nr 712800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2019.

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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2020-05-19

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Göte Johansson
Förtroendevald 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 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 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 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.

RB BRF Tumbahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 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

