
Årsredovisning

**Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 37
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716419-1418
www.stockholmshus37.se**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STHLMSHUS 37
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholm stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar med 128 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1991.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler
8

Total bostadsarea: 9 300 m²
Total lokalarea: 1 370 m²

Årets taxeringsvärde 240 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 240 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkring mot ohyra ingår.
Bostadsrättsförsäkring, ett tillägg till hemförsäkringen bekostas av föreningen.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 539 tkr och planerat underhåll för 505 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Brandskyddsbesiktning har genomförts under året, utan anmärkningar. Besiktningen innefattar brandsläckare, brandgasventilation etc.

Det elektroniska låssystemet har byggts ut med att omfatta även de allmänna inre lokalerna. Förutom skalskyddet som byggdes under 2012 omfattas nu även inre barnvagnsrum, inre cykelrum, tvättstugor, förrådslokaler, föreningslokalen, bastun och hobbylokalen. Dessutom har fastighetsförrådet försetts med ett Aptuslås. Boende kan nu röra sig i de lokaler man har behörighet att besöka med att använda bara en bricka. I samband med utbyggnaden har portkoden för förskolan avskaffats och ersatts med brickor som förskolan lånar ut till barnens föräldrar

Nya dörrtryckeslås har installerats i lokaler som bara har en utgångsmöjlighet. Risken för oavsiktlig inlåsning har minimerats.

Tredje kvartalet 2014 genomfördes stamspolning av fastighetens avlopps nät och dagbrunnar.

Löpande underhåll har utförts på tvättmaskiner, torktumlare, hissar, klottersanering, etc.

Underhållsplan och kommande underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning av föreningens egendom genomfördes 25 augusti av representanter från styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare från Riksbyggen. Besiktningen inleddes med att besiktningssrapporten till underhållsplanen samt sammanställning över kommande åtgärder 2014-2021 granskades. Därefter gick invändig och utvändigt syn av fastigheten. Utöver ett visst underhållsbehov som kommer att åtgärdas synes fastigheten vara i gott skick.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	12
Låssystem	493

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterskötsel
Teknostäd AB	Städning
Berendsen textil	Entrémattor
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Fortum & Vattenfall	Elavgifter
Fortum	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband
Ragn Sells	Sophämtning

Dessutom finns ett nyttjandeavtal med Stokab för ledningsrätt, detta ger en intäkt.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Stationsgaraget Samfällighetsförening, andelstal 5,92%. Samt i Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, andelstal 3,835%.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen, Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, dessutom ingår trappan ner till Södermalmsallén. Övriga medlemmar är Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen 40% och Stockholms stad 20%.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Anita Eriksson	Ordförande	Stämman
Ingemar Stenberg	Vice ordförande	Stämman
Sten Kjellsson	Sekreterare	Stämman
Michael Keller	Ledamot	Stämman
Lena Emanuelsson	Ledamot t.o.m 141111	Stämman
Ann Espling	Ledamot	Stämman
Sara Hamilton	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Irene Bladh		Stämman
Jan Nätterholm		Stämman
Viktor Torkelsson		Stämman
Kaj Majuri		Stämman
Sophia Markovic (Sophia ersatte Anna Hellström from. oktober 2014)		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Wille Bergöö	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mikael Lundstedt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Kjell B Johansson (sammanställande)		Stämman
Jan Kallander		Stämman
Inger Jonasson		Stämman

Studieorganisatör

Michael Keller	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 974 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 871 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (det så kallade K2). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter, kapitaltillskott och andelstal

Föreningens avgifter är uppdelade i en driftdel och en kapitaldel efter det frivilliga kapitaltillskottet som gjordes 2013 under november månad.

Under 2014 har styrelsen lyckats sänka räntekostnaderna genom att knyta ett av de rörliga lånen till Stibor. En fortsatt utveckling av sänkta räntekostnader förväntas under 2015, då föreningens enda kvarvarande bundna lån ska omförhandlas i ett betydligt lägre ränteläge än när det upptogs.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick till i genomsnitt 711 kr/kvm/år.

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Händelser under året

Styrelsen har ansökt och beviljats bygglov för inglasning av balkonger med tak. Medlemmar som vill nyttja bygglovet, se anvisningar på föreningens hemsida.

Styrelsen framför ett varmt tack till trädgårdsgruppen och de medlemmar som under året har hjälpt till med:

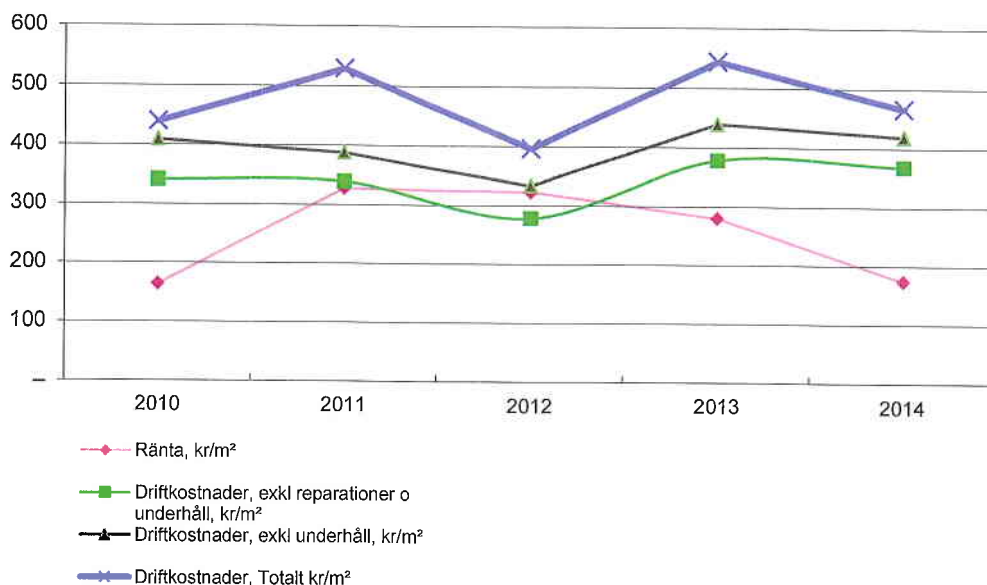
- Att på trivseldagen vår och höst eller vid annat tillfälle gjort fint utomhus och inomhus
- Trädgårdsskötsel såsom planterat lökar och plantor, vattnat, rensat ogräs, klippt gräs
- Att skotta snö, sanda och slå larm när det fanns risk för snöoras

En översyn har gjorts av föreningens hantering av dokument för att underlätta hantering och undvika att samma dokument sparas på flera ställen:

- Dokument som skall vara allmänt åtkomliga läggs ut på hemsidan, offentligt för allmänheten, exempelvis skötsel och ansvar i egen lägenhet och allmänna lokaler, årsredovisning och avfallshantering
- Dokument som skall vara åtkomliga enbart för medlemmarna läggs ut på hemsidan, via inloggning, exempelvis kontaktinformation styrelse, protokoll föreningsstämmor, försäkring
- Dokument som skall vara åtkomliga online för styrelse och revisorer etc som inte finns på annat håll online läggs in på Riksbyggens kundwebb under Våra dokument. Dokument med känsliga personuppgifter hanteras på annat sätt

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	10 376	11 393	11 491	11 287	11 224
Årets resultat	1 897	1 521	2 740	1 034	3 634
Resultat före avskrivningar	2 871	1 988	3 207	1 500	4 100
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 757	1 530	2 501	1 701	3 153
Avsättning till underhållsfond kr/m²	104	104	86	86	86
Balansomslutning	179 729	179 527	179 860	178 168	181 452
Soliditet	60%	59%	41%	40%	39%
Likviditet	259%	238%	152%	103%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	711	820	820	820	820
Bränsletillägg, kr/m²	100	103	103	103	103
Driftkostnader, Totalt kr/m²	466	544	396	529	439
Driftkostnader, exkl underhåll, kr/m²	419	439	334	388	409
Driftkostnader, exkl reparationer o underhåll, kr/	368	378	278	339	341
Ränta, kr/m²	174	280	323	328	164
Underhållsfond, kr/m²	770	713	714	691	754
Lån, kr/m²	6 494	6 672	9 541	9 634	10 009

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 920 498
Årets resultat före fondförändring	1 896 977
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 114 228
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>504 608</u>
Summa överskott	17 207 855

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	17 207 855

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 116 646	10 052 975
Övriga rörelseintäkter	2	1 259 034	1 339 867
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 375 680	11 392 842
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 972 544	-5 804 659
Fastighetsadministration	4	- 408 215	- 431 585
Personalkostnader	5	- 339 675	- 293 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 973 935	- 466 785
Summa rörelsekostnader		-6 694 369	-6 996 450
Rörelseresultat		3 681 311	4 396 392
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 888	5 248
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	66 961	102 965
Räntekostnader	8	-1 857 183	-2 983 554
Summa finansiella poster		-1 784 334	-2 875 341
Resultat efter finansiella poster		1 896 977	1 521 051
Årets resultat		1 896 977	1 521 051

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	171 412 602	172 386 537
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>171 412 602</u>	<u>172 386 537</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		64 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>64 000</u>	<u>64 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 476 602</u>	<u>172 450 537</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	294 559	97 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	395 523	443 848
Summa kortfristiga fordringar		<u>690 082</u>	<u>541 246</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	800 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>800 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 762 696	5 535 447
Summa kassa och bank		<u>6 762 696</u>	<u>5 535 447</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 252 778</u>	<u>7 076 693</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>179 729 380</u>	<u>179 527 230</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 229 258	82 229 258
Fond för yttre underhåll		8 216 755	7 607 135
Summa bundet eget kapital		<u>90 446 013</u>	<u>89 836 393</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 310 878	14 399 447
Årets resultat		1 896 977	1 521 051
Summa fritt eget kapital		<u>17 207 855</u>	<u>15 920 498</u>
Summa eget kapital		<u>107 653 868</u>	<u>105 756 891</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	68 891 747	70 791 747
Summa långfristiga skulder		<u>68 891 747</u>	<u>70 791 747</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder		323 729	232 283
Leverantörsskulder		608 329	300 857
Skatteskulder		13 840	12 944
Övriga kortfristiga skulder		181 504	202 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 656 363	1 829 651
Summa kortfristiga skulder		<u>3 183 765</u>	<u>2 978 593</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 729 380</u>	<u>179 527 230</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		136 010 160	136 010 160
Summa ställda säkerheter		<u>136 010 160</u>	<u>136 010 160</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 och medfört en förändring av byggnadens avskrivningsplan från 400 år till 200 år.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	200 år	2190

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter		7 627 800
Årsavgifter, drift	2 729 080	–
Årsavgifter, kapital	3 757 184	–
Hyror, lokaler	2 630 382	2 425 176
	<u>9 116 646</u>	<u>10 052 975</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	929 994	933 977
Bränsleavgifter, övrigt	127 975	136 450
Övriga intäkter	200 885	268 260
Inkassointäkter	180	1 180
	<u>1 259 034</u>	<u>1 339 867</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	538 733	625 379
Underhåll	504 608	1 123 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	411 776	410 881
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 297 186	1 223 533
Försäkringspremier	124 672	100 024
Kabel- och digital-TV	114 319	112 605
Fastighetsskötsel	92 724	92 011
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	11 852	15 212
Städning gemensamma utrymmen	140 289	140 372
Obligatoriska besiktningar	11 905	8 239
Snö- och halkbekämpning	41 533	80 557
Förbrukningsmateriel	9 269	56 967
Vatten	159 506	159 297
El	305 760	349 002
Uppvärmning	1 009 182	1 077 367
Sophantering och återvinning	207 630	238 041
	<u>4 972 544</u>	<u>5 804 659</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	276 091	271 143
IT-kostnader	8 984	8 984
Juridiska kostnader	450	1 700
Arvode, yrkesrevisor	39 930	29 988

	2014-12-31	2013-12-31
Möteskostnader	7 880	19 060
Övriga förvaltningskostnader	42 473	59 012
Kreditupplysningar	–	3 150
Telefon och porto	–	2 688
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster	25 762	29 345
Bankkostnader	245	115
	<u>408 215</u>	<u>431 585</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	112 450	121 030
Sammanträdesarvoden	37 290	31 800
Arvode till valberedningen	3 800	4 000
Arvode uppdragstagare	110 999	72 000
Föreningsvald revisor	5 220	3 900
Utbildning, förtroendevalda	–	5 200
Summa	<u>269 759</u>	<u>237 930</u>
Sociala kostnader	<u>69 916</u>	<u>55 491</u>
	<u>339 675</u>	<u>293 421</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>973 935</u>	<u>466 785</u>
	973 935	466 785

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 088	1 110
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 164	20 503
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 082	306
Övriga ränteintäkter	<u>48 628</u>	<u>81 046</u>
	66 961	102 965

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån, kapitalpoolen	<u>1 857 183</u>	<u>2 983 554</u>
	1 857 183	2 983 554

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	<u>186 713 882</u>	<u>186 713 882</u>
Summa anskaffningsvärden	186 713 882	186 713 882
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 327 345	-13 860 560
	<u>-14 327 345</u>	<u>-13 860 560</u>
Årets avskrivning byggnader	- 973 935	- 466 785
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 301 280</u>	<u>-14 327 345</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 412 602	172 386 537
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	25 600 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>240 600 000</u>	<u>240 600 000</u>
<i>varav byggnader</i>	122 000 000	122 000 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	92 101	91 471
Fordran, Kapitalkostnadspoolen	196 531	—
Andra kortfristiga fordringar	5 927	5 927
	<u>294 559</u>	<u>97 398</u>

Fordran, kapitalkostnadspoolen avser skillnaden mellan vad som betalats in i form av medlemsavgifter till kapitaltillskottspoolen jämfört med poolens utgifter i form av ränta och amorteringar under året. Om utgifterna är större än medlemsavgifterna under året uppstår en fordran och om utgifterna är lägre uppstår en skuld i årsredovisningen. Detta mellanhavande visar föreningens användning av inbetalda avgifter till kapitalkostnadspoolen under räkenskapsåret.

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	373	1 319
Förutbetalda försäkringspremier	32 629	26 785
Förutbetald vattenavgift	3 114	3 557
Förutbetald renhållning	–	33 974
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 105	28 764
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	746	746
Övriga förutbetalda kostnader	5 381	24 528
Förutbetald tomträttsavgäld	324 175	324 175
	<u>395 523</u>	<u>443 848</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	1 000 000
	Typ	Saldo
	30 dagar	800 000
	Ränta	0,70
	Slutdatum	2015-01-08
		<u>800 000</u>
		<u>1 000 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	4 741 635	3 901 333
Förvaltningskonto i Swedbank	2 021 061	1 634 115
	<u>6 762 696</u>	<u>5 535 447</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	
	Kapital-tillskott	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 758 173	1 361 422	51 109 663	7 607 135	14 399 447	1 521 051
Disposition enl årsstämmobeslut					1 521 051	-1 521 051
Avsättning till underhållsfond				1 114 228	-1 114 228	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 504 608	504 608	
Årets resultat						1 896 977
Vid årets slut	29 758 173	1 361 422	51 109 663	8 216 755	15 310 878	1 896 977

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	69 291 747	71 191 747
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>68 891 747</u>	<u>70 791 747</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,27%	Rörlig	24 899 980			24 899 980
NORDEA HYPOTEK AB	1,65%	Rörlig	24 391 787		1 500 000	22 891 787
STATENS BOSTADS AB	3,86%	2015-08-14	21 899 980		400 000	21 499 980
			<u>71 191 747</u>		<u>1 900 000</u>	<u>69 291 747</u>

Under nästa räkenskapsår planerar föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

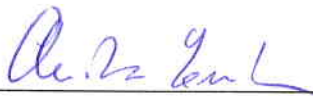
2014-12-31

2013-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	49 015	49 015
Upplupna räntekostnader	14 539	90 243
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 813
Upplupna elkostnader	26 506	32 608
Upplupna värmekostnader	160 490	143 112
Upplupna kostnader för renhållning	104	–
Upplupna revisionsarvoden	30 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	156 000	156 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 413	23 340
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 181 297	1 301 520
	<u>1 656 363</u>	<u>1 829 651</u>


Stockholm 2015- 04- 22



 Anita Eriksson



 Ingemar Stenberg



 Sten Kjellsson



 Michael Keller



 Viktor Torkelsson



 Ann Espling




 Sara Hamilton, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2015

KPMG AB



 Anna Lundeborn-Bengtsson
 Auktoriserad revisor



 Wille Bergöö
 Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 april 2015

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

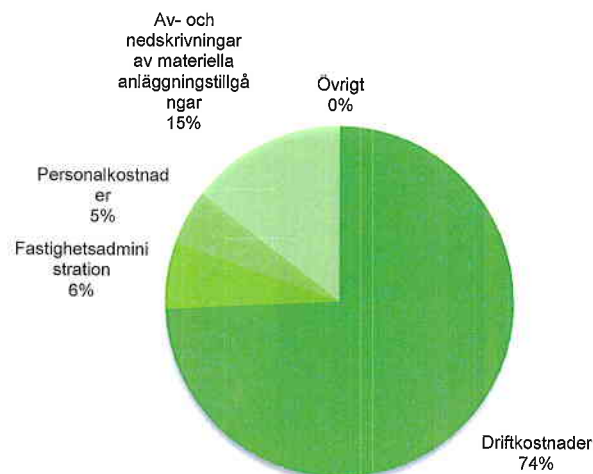

Wille Bergöö



Nyckeltal

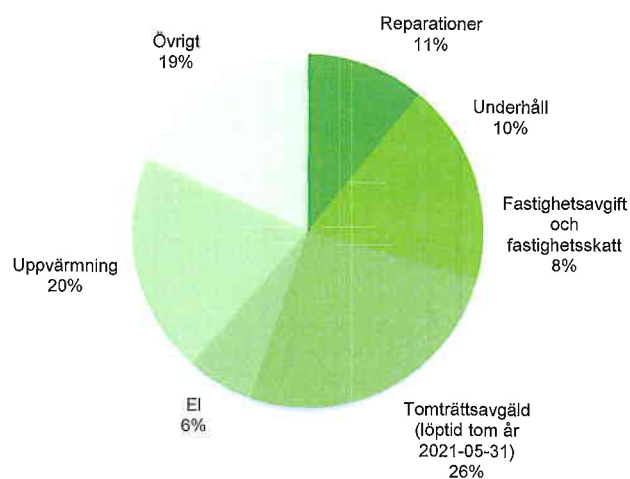
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	4 972 544	5 804 659
Fastighetsadministration	408 215	431 585
Personalkostnader	339 675	293 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	973 935	466 785
Summa kostnader	6 694 369	6 996 450



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	538 733	625 379
Underhåll	504 608	1 123 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	411 776	410 881
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 297 186	1 223 533
Försäkringspremier	124 672	100 024
Kabel- och digital-TV	114 319	112 605
Fastighetskötsel	92 724	92 011
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	11 852	15 212
Städning gemensamma utrymmen	140 289	140 372
Obligatoriska besiktningar	11 905	8 239
Snö- och halkbekämpning	41 533	80 557
Förbrukningsmateriel	9 269	56 967
Vatten	159 506	159 297
El	305 760	349 002
Uppvärmning	1 009 182	1 077 367
Sophantering och återvinning	207 630	238 041
Summa driftkostnader	4 972 544	5 804 659



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	9300	9300
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	58	67
Underhåll	54	121
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44	44
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	139	132
Försäkringspremier	13	11
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetskötsel	10	10
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	15	15
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	4	9
Förbrukningsmateriel	1	6
Vatten	17	17
El	33	38
Uppvärmning	109	116
Sophantering och återvinning	22	26
Summa driftkostnader	535	624

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

