
Årsredovisning

RB BRF STLMSHUS 37
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716419-1418

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



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 har att jämte ordföranden 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 ska 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	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STHLM SHUS 37
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms 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: 1 372 m²

Årets taxeringsvärde 282 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 240 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkring mot ohyra ingår.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm 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.

Sub

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterskötsel
Teknostad AB	Städning
Berendsen textil	Entrémattor
Kone AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Fortum & Vattenfall	Elavgifter
Fortum	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband till och med 2016-11-27
Ownit	Bredband från och med 2016-11-28
Ragn Sells	Sophämtning

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

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

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Anita Eriksson	Ordförande	Stämman
Ingemar Stenberg	Vice ordförande	Stämman
Irene Bladh	Sekreterare	Stämman
Michael Keller	Ledamot	Stämman
Sten Kjellsson	Ledamot	Stämman
Jan Nätterholm	Ledamot	Stämman
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Lars-Gunnar Elgelund	avgick 2016-10-09	Stämman
Mattias Malicki		Stämman
Magnus Persson		Stämman
Kaj Majuri		Stämman
Ann Espling		Stämman
David Isaksson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Wille Bergöö	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mikael Lundstedt	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Jan Kallander (sammanställande)
Lars Ahlstedt
Britt Ahlin

Stämman
Stämman
Stämman

Studieorganisatör

Michael Keller

Styrelsen

Firmateckning

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

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 434 tkr och planerat underhåll för 933 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Den gamla takvärmeanläggningen visade sig vid en årlig översyn ha sådana brister att en ny behövde installeras. Den nya takvärmeanläggningen ska förhindra att farliga istappar bildas. Anläggningen som har installerats är den mest moderna och energieffektiva som marknaden har att erbjuda. Övervakning och kontroll sker via internet.

De gamla trädörrarna till kretsloppsrummen hade efter 25 års bruk blivit nedslitna och gick ofta inte i lås. Nya dörrar av metall har installerats.

Fastighetens tegelfasader har fått ett klotterskydd som gör att när klotter ska tas bort behöver man inte sanera lika hårt och därmed blir det mindre slitage på fasaden.

Föryngringsbeskränkning och borttagning av buskar på gårdarna och utanför staketet har utförts.

Brandskyddsbesiktning har genomförts omfattande rökluckor, brandlarm och brandsläckare.

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

Underhållsplan och kommande underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning av föreningens egendom genomfördes den 23 augusti av representanter från styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare från Riksbyggen. Besiktningen inleddes med att besiktningsrapporten till underhållsplanen samt sammanställning över kommande åtgärder 2016-2023 granskades. Invändig och utvändigt syn av fastigheten genomfördes. Utöver ett visst underhållsbehov som har eller kommer att åtgärdas synes fastigheten vara i gott skick.

Garagesamfällighetens garage har stora underhållsbehov, vilket innebär kostnader för RB Brf Stockholmshus nr 37 under de kommande åren.

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Takvärmeanläggning	463
Garagerenovering	415
Dörrar kretsloppsrum	55
	933

B

sub

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningens likviditet har under året förändrats från 352% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -375 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter, kapitaltillskott och andelstal

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

På årsstämman 2016 informerade styrelsen att de avsåg att genomföra en utredning med extern expertis för att bringa klarhet i anmärkningen från KPMG. Detta har gjorts och vår modell håller.

Föreningen genomförde 2013 en stadgeändring som möjliggör frivilligt kapitaltillskott, ref stadgarna paragraf 17 och 65. Efter stadgeändringen har varje bostadsrättslägenhet i föreningen två andelstal. Ett andelstal avser bostadsrättslägenhetens del av drift- och underhållskostnader och ett andelstal avser kapitalkostnader (räntor och amortering).

Bostadsrättshavare har vid två tillfällen haft möjlighet att göra extra kapitalinsats i syfte att påverka andelstalet för kapitalkostnader. Föreningen har genomfört frivilligt kapitaltillskott 2013 och 2015 var vid sammanlagt ca 38 msek av föreningens lån lösts. De bostadsrättslägenheter som gjort frivilligt kapitaltillskott har fått sänkt andelstal och sänkt avgift till kapitalkostnadspoolen i proportion till utfört kapitaltillskott. Detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika andelstal i kapitalkostnadspoolen och olika avgift.

Andelstalen och avgifterna till driftpoolen motsvarar det andelstal som angivits i den ekonomiska planen vid ursprunglig upplåtelse. Avgiften för bränsle motsvarar lägenheternas kvadratmeter enligt den ekonomiska planen. Andelstalen och avgifterna till kapitalkostnadspoolen motsvarar varje lägenhets restskuld efter utförda kapitaltillskott. På aviseringsavin redovisas lägenheternas avgifter för bostad och bränsle (ingår i driftpool) samt avgift för kapital (kapitalkostnadspool).

För att få en uppfattning av varje lägenhets kvarstående andel av föreningens skuld kan andelstalet för kapitalkostnadspool multipliceras med föreningens restskuld i kapitalkostnadspoolen (knappt 56 msek 31 december 2016).

Föreningen nyttjar det låga ränteläget till att amortera lånen, detta innebär att marknadsräntan kan gå upp någon procent innan avgiften till kapitalkostnadspoolen måste höjas.

Styrelsen beslutar om tidpunkt när frivilligt kapitaltillskott får utföras, för närvarande är ingen ny tidpunkt planerad.

Händelser under året

Föreningen firade 25 år med tipspromenad i huset med inriktning "lära känna vårt hus" och därefter bjöds på buffé.

Ett kollektivt bredbandsavtal har slutits med Ownit, som förser varje lägenhet med 100Mbit/sek uppladdnings- och nedladdningshastighet. Kostnaden belastar föreningen. Privata TV- och telefoniavtal med Bredbandsbolaget har övertagits av Ownit.

Föreningen har anslutit sig till Riksbyggens gruppavtal med Kone avseende service av hissar och därmed sänkt kostnaden med 10%.



Skylt på lekstugan har satts upp med vart man vänder sig vid olycka eller skada.

För bättre plats i cykelrum och barnvagnsrum har cirka 50 cyklar och annat som var omärkt rensats ut.

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 andra tillfällen 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 snöras

Medlemsinformation

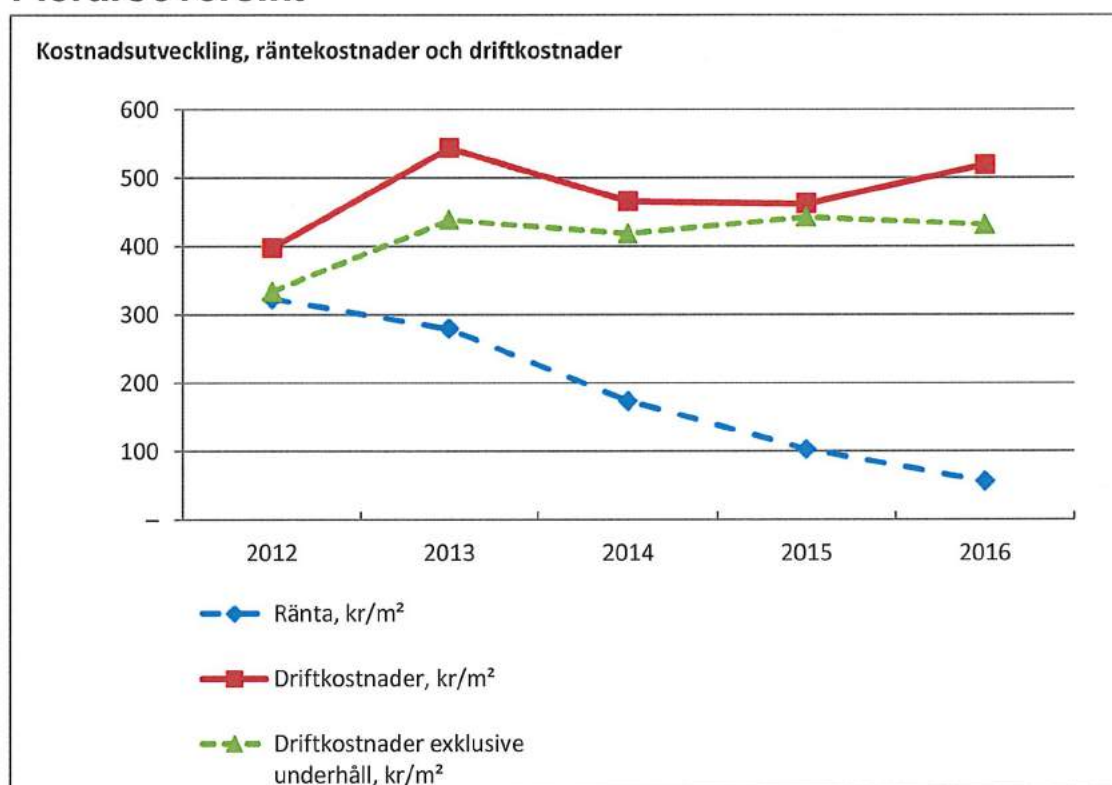
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 625	11 994	10 175	11 123	11 186
Resultat efter finansiella poster	- 1 931	4 274	1 897	1 521	2 740
Resultat exklusive avskrivningar	- 375	5 248	2 871	1 988	3 207
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 489	4 134	1 757	874	2 287
Balansomslutning	177 418	179 246	179 729	179 527	179 860
Soliditet	67%	67%	60%	59%	41%
Likviditet	270%	352%	259%	238%	152%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	293	293	293	820	820
Driftkostnader, kr/m ²	519	463	466	544	398
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	432	443	419	439	334
Ränta, kr/m ²	57	103	174	280	323
Underhållsfond, kr/m ²	872	855	770	713	714
Lån, kr/m ²	5 243	5 243	6 493	6 671	9 539

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 361 422	51 109 663	9 120 011	16 304 599	4 274 461
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 274 461	-4 274 461
Reservering underhållsfond			1 114 000	-1 114 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 933 164	933 164	
Årets resultat					-1 931 403
Vid årets slut	1 361 422	51 109 663	9 300 848	20 398 224	-1 931 403

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	20 579 060
Årets resultat före fondförändring	-1 931 403
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 114 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	933 164
Summa överskott	18 466 821

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 18 466 821

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 624 523	11 993 778
Övriga rörelseintäkter	3	259	57 128
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 624 782	12 050 906
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 542 965	-4 936 983
Övriga externa kostnader	5	- 487 181	- 398 826
Personalkostnader	6	- 393 398	- 401 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 555 949	- 973 935
Summa rörelsekostnader		-7 979 493	-6 711 301
Rörelseresultat		-1 354 711	5 339 605
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 888	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 539	32 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 605 118	-1 103 059
Summa finansiella poster		- 576 691	-1 065 144
Resultat efter finansiella poster		-1 931 403	4 274 461
Årets resultat		-1 931 403	4 274 461

WB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	168 882 718	170 438 667
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>168 882 718</u>	<u>170 438 667</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	192 000	64 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>192 000</u>	<u>64 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>169 074 718</u>	<u>170 502 667</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 716	60
Övriga fordringar	12	112 311	2 953 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	392 157	381 437
Summa kortfristiga fordringar		<u>507 184</u>	<u>3 334 593</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	7 836 430	5 408 629
Summa kassa och bank		<u>7 836 430</u>	<u>5 408 629</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 343 614</u>	<u>8 743 222</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>177 418 332</u>	<u>179 245 889</u>

13

MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 108 004	91 108 004
Underhållsfond		9 300 848	9 120 011
Summa bundet eget kapital		100 408 851	100 228 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 398 224	16 304 599
Årets resultat		-1 931 403	4 274 461
Summa fritt eget kapital		18 466 821	20 579 060
Summa eget kapital		118 875 672	120 807 075
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	55 456 159	55 956 159
Summa långfristiga skulder		55 456 159	55 956 159
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		213 619	337 685
Skatteskulder		64 368	17 168
Övriga skulder	16	512 206	501 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 796 308	1 626 291
Summa kortfristiga skulder		3 086 501	2 482 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 418 332	179 245 889

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, drift	2 729 001	2 729 001
Årsavgifter, kapital	2 998 160	2 699 495
Korrigerig av fordran för årsavgifter kapital 2014-2015	-2 860 406	2 860 406
Hyrer, lokaler	2 759 277	2 687 528
Bränsleavgifter, bostäder	929 998	929 998
Bränsleavgifter, lokaler	68 492	87 350
	<u>6 624 523</u>	<u>11 993 778</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	79	67
Inkassointäkter	180	720
Övriga rörelseintäkter	—	56 341
	<u>259</u>	<u>57 128</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	433 769	453 347
Underhåll (specificeras på sid 4)	933 164	210 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	462 304	415 104
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 296 700	1 296 700
Garagesamfällighet	64 381	58 161
Försäkringspremier	109 991	115 761
Kabel- och digital-TV	119 072	116 420
Fastighetsskötsel	74 834	96 324
Trädgårdsskötsel	11 571	12 289
Återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	14 190	22 357
Städning gemensamma utrymmen	143 673	328 036
Obligatoriska besiktningar	38 840	29 661
Snö- och halkbekämpning	74 674	80 588
Statuskontroll	9 030	—
Ersättningar till hyresgäster	2 844	—
Förbrukningsmateriel	23 913	58 400
Vatten	185 983	166 890
El	312 186	269 411
Uppvärmning	1 022 896	1 008 281
Sophantering och återvinning	218 751	207 281
	<u>5 542 965</u>	<u>4 936 983</u>

MB

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	273 277	283 659
IT-kostnader	23 523	8 276
Juridiska kostnader	675	900
Arvode, yrkesrevisorer	100 604	40 000
Möteskostnader	3 785	7 411
Övriga förvaltningskostnader	63 123	38 625
Kontorsmateriel	–	9 344
Telefon och porto	1 275	2 432
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster	14 026	–
Bankkostnader	485	1 778
	<u>487 181</u>	<u>398 826</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	150 000	152 820
Sammanträdesarvoden	30 000	36 400
Arvode till valberedningen	4 500	4 200
Arvode uppdragstagare	120 001	119 999
Föreningsvald revisor	6 700	6 800
Utbildning, förtroendevalda	375	–
Summa	<u>311 576</u>	<u>320 219</u>
Sociala kostnader	<u>81 822</u>	<u>81 338</u>
	<u>393 398</u>	<u>401 557</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>1 555 949</u>	<u>973 935</u>
	1 555 949	973 935

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	751
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	142
Övriga ränteintäkter	<u>22 512</u>	<u>31 134</u>
	22 539	32 027

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	605 118	620 480
Övriga räntekostnader	–	482 579
	<u>605 118</u>	<u>1 103 059</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	<u>186 713 882</u>	<u>186 713 882</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 275 215	-15 301 280
	<u>-16 275 215</u>	<u>-15 301 280</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	- 973 935
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 831 164</u>	<u>-16 275 215</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 882 718	170 438 667
Varav		
Byggnader	168 882 718	170 438 667
Taxeringsvärden		
bostäder	252 000 000	215 000 000
lokaler	30 000 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>282 000 000</u>	<u>240 600 000</u>
varav byggnader	126 800 000	122 000 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

384 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	192 000	64 000
	<u>192 000</u>	<u>64 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	93 303	92 690
Andra kortfristiga fordringar	19 008	2 860 406
	<u>112 311</u>	<u>2 953 096</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	27 649	27 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 300	29 768
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 033	450
Förutbetald tomträttsavgäld	324 175	324 175
	<u>392 157</u>	<u>381 437</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel Nordea	784 866	287 540
Bankmedel SBAB	4 992 250	3 870 352
Förvaltningskonto i Swedbank	2 059 313	1 250 737
	<u>7 836 430</u>	<u>5 408 629</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	55 956 159	55 956 159
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	55 456 159	55 956 159

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,61%	Stibor 3 mån	24 899 980			24 899 980
NORDEA HYPOTEK AB	1,65%	Rörligt	9 856 199			9 856 199
SBAB BANK AB	1,52%	2020-09-18	21 199 980			21 199 980
			55 956 159			55 956 159

Styrelsen planerar att amortera när utrymme finns i kapitalkostnadspoolen. Styrelsen planerar under våren att amortera 500 tkr.

Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	354 032	323 729
Skuld för moms	158 174	177 782
	512 206	501 511

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	56 556	56 556
Upplupna räntekostnader	4 672	6 432
Upplupna elkostnader	35 505	25 459
Upplupna värmekostnader	235 165	134 789
Upplupna revisionsarvoden	35 000	8 875
Upplupna styrelsearvoden	180 000	180 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 360	71 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 223 051	1 142 512
	1 796 308	1 626 291

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

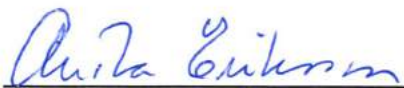
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	136 010 160	136 010 160
Summa ställda panter	136 010 160	136 010 160

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm 2017-04-02



Anita Eriksson



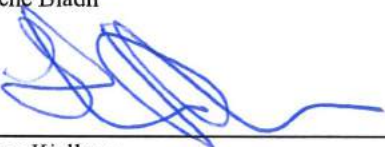
Ingemar Stenberg



Irene Bladh



Michael Keller



Sten Kjellsson



Jan Närtterholm



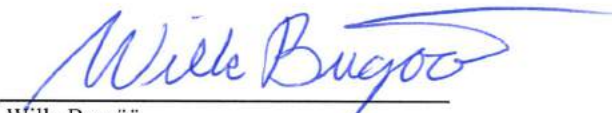
Christoffer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Wille Bergöö
Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Vi vill fästa uppmärksamheten på att vid en jämförelse mellan resultaträkningarna måste beaktas att bokförd fordran per 2015-12-31 på 2 860 tkr har återförts och belastat resultatet för 2016 enligt not 2 i årsredovisningen. Den felaktigt upptagna fordran avsåg kapitalkostnads-poolen.

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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

A

103

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-04


Per Engzell
Auktoriserad revisor

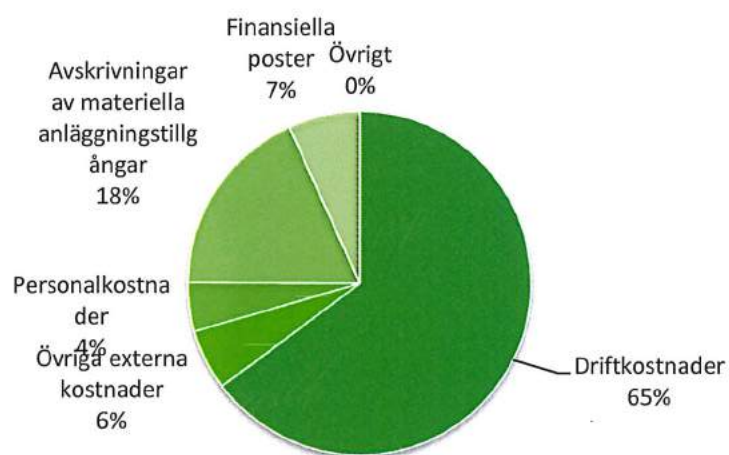

Wille Bergöö
Revisor



Nyckeltal

Kostnadsfördelning

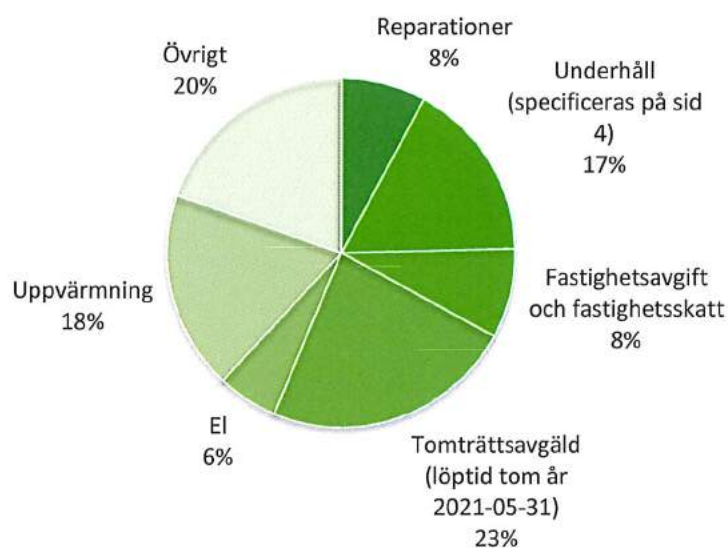
	2016	2015
Driftkostnader	5 542 965	4 936 983
Övriga externa kostnader	487 181	398 826
Personalkostnader	393 398	401 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 555 949	973 935
Finansiella poster	576 691	1 065 144
Summa kostnader	8 556 184	7 776 445



UB

Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	433 769	453 347
Underhåll (specificeras på sid 4)	933 164	210 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	462 304	415 104
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 296 700	1 296 700
Vägavgifter, arrende	64 381	58 161
Försäkringspremier	109 991	115 761
Kabel- och digital-TV	119 072	116 420
Fastighetsskötsel	74 834	96 324
Trädgårdsskötsel	11 571	12 289
Återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	14 190	22 357
Städning gemensamma utrymmen	143 673	328 036
Obligatoriska besiktningar	38 840	29 661
Snö- och halkbekämpning	74 674	80 588
Statuskontroll	9 030	0
Ersättningar till hyresgäster	2 844	0
Förbrukningsmateriel	23 913	58 400
Vatten	185 983	166 890
El	312 186	269 411
Uppvärmning	1 022 896	1 008 281
Sophantering och återvinning	218 751	207 281
Summa driftkostnader	5 542 965	4 936 983



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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

värdepminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdepminskning 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.

föreningensvald revisor

MB

RB BRF STHLMSHUS 37

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se