
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Stockholmshus nr 37
Org nr: 716419-1418



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 37
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen 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: 9 301 m²

Total lokalarea: 1 372 m²

Föregående års taxeringsvärde: 282 000 000 kr

Årets taxeringsvärde: 282 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Riksbyggens Protektor Försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Teknostäd AB
Entrémattor	Berendsen textil
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elavgifter	Fortum & Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum
Sophämtning	Ragn Sells
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och industriskydd
Hemsidan/webbhotell	Surftown
Takvärme	Lisuna montage AB
Tvättstugservice	Bravida

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.

19

UB

Efter senaste stämman 20170515 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anita Eriksson	Ordförande	Stämman
Kaj Majuri	Vice ordförande	Stämman
Irene Bladh	Sekreterare	Stämman
Michael Keller	Studieorganisatör	Stämman
Sten Kjellsson	Ledamot	Stämman
Mattias Malicki	Ledamot	Stämman
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Magnus Persson	Stämman
Jan Nätterholm	Stämman
Olof Ericsson	Stämman
Maarit Björklund	Stämman
Daniel Månsson	Stämman
Christoffer Svensson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Wille Bergöö	Föreningsvald Revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Lundstedt	Föreningsvald Revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jan Kallander	Stämman
Britt Ahlin	Stämman
Lars Ahlstedt	Stämman

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

Teknisk status

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av föreningens egendom genomfördes 5 april av representanter från styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare från Riksbyggen. Besiktningen inleddes med att besiktningsrapporten till underhållsplanen samt sammanställning över kommande åtgärder 2017 - 2024 granskades. Invändig och utvändig 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.

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 816 tkr och planerat underhåll för 1 852 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

- Snörasskydd har monterats runt hela fastigheten, tidigare fanns det endast på vissa ställen. Styrelsen beräknar att denna åtgärd tillsammans med värmeslingorna ska minska antal tillfällen som taket behöver skottas.
- Staketet, fönsterbleck och gröna träytor mot Södermalms allé har målats.
- Väggarna i föreningslokalen har målats och skadade takplattor har bytts ut.
- Skadade väggar i trapphusen har målats.
- Kretsloppsrummet för papper, plast och metall har utökats.
- Löpande underhåll har utförts på gallergrindar, tvättmaskiner, torktumlare, hissar, klottersanering, etc.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Bostäder	6
Gemensamma utrymmen	159
Installationer	144
Huskropp utvändigt	244
Garagesamfällighet	1 300

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens likviditet har under året förändrats från 270 % till 228%.
- Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj.
- Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Tecknat årligt serviceavtal med Lisuna avseende takvärmeanläggningen.
- Kameraövervakning har installerats i kretsloppsrummen i enlighet med beslut på årsstämman 2017.
- Inspektion av tak och borttagning av mäsbon har gjorts regelbundet under våren samt koll efter häckningstiden.
- Trädgårdsgruppen har fortsatt att göra om vissa rabatter på gårdarna och planterat nya perenna växter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

På föreningens hemsida finns ett nytt dokument avseende riktlinjer mm vid ombyggnad/renovering av lägenhet.

Enligt årstämmobeslut har bostadsrättshavare fått ett erbjudande om att beställa ny säkerhetsdörr till rabatterat pris.

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 snö

Kapitaltillskott och lån:

Föreningen har 2013 och 2015 genomfört frivilligt kapitaltillskott, varje bostadsrättslägenhet har separat andelstal för drift och kapital. De lägenheter som deltagit har fått sänkt andelstal och avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott. Detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

Nyckeltal 31 dec 2017:

Föreningens lån ~ 53 msek

Bostadsrätternas sammanlagda yta (exklusive hyreslokaler 1372 kvm) = 9 300 kvm, genomsnittlig belåning per kvm brf ~ 5700 kr.

Lägenheter som inte utfört kapitaltillskott har en belåning på 9 400 kr/kvm, lgh. som utfört maximalt kapitaltillskott har en belåning på 0 kr/kvm, några lägenheter har utfört partiellt kapitaltillskott.

Avgifter kapital 2017 2,998 msek

Amorteringar 2017 2,956 msek

Räntekostnader 2017 0,613 msek

Snitträntan under året har varit 1,15%, likviditet har minskat med 0,573 msek.

Varje lägenhets kvarstående andel av föreningens lån = andelstalet kapital * föreningens lån. Andelstal för kapital kan beställas från Riksbyggen eller via e-post till föreningen.

Avgiften för kapital finns särredovisad på månadsaviseringen, en avgift för kapital på 1000 kr motsvarar en andel av föreningens lån på ~ 212 000 kr.

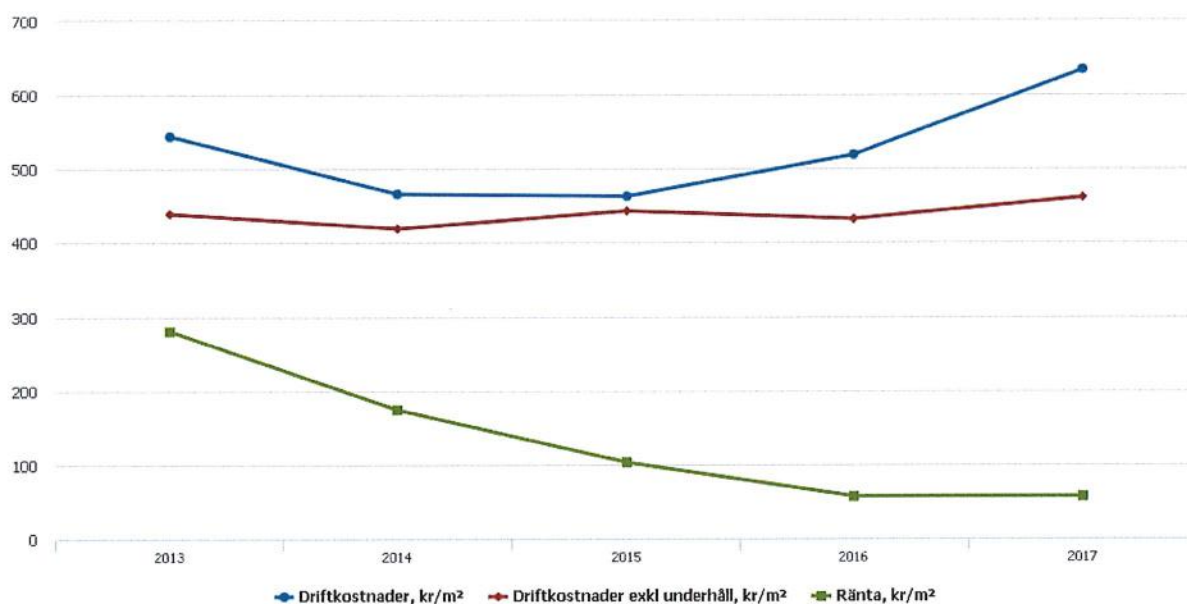
Exempel: avgift kapital = 3 235 kr motsvarar en andel av föreningens lån ~ $212 * 3235 = 685\,820$ kr vilket motsvarar en genomsnittlig brf på 73 kvm som inte deltagit i kapitaltillskott. En andel av föreningens lån på 100 000 kr motsvarar m.a.o. en avgift på ~ 472 kr.

Lägenheter med andelstal kvar i kapitalkostnadspoolen betalar räntor och amorteringar på föreningens lån. För närvarande används det låga ränteläget för att amortera lånen, räntekostnaden kan därför öka med ca 2 procentenheter med bibehållen rimlig amorteringstakt utan att avgiften för kapital behöver höjas vilket är en värdefull tillgång.

Med hjälp av kapitaltillskott samt månadsvis amorteringar via avgiften har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande ca 53 msek.

Ett tillfälle för frivilligt kapitaltillskott äger rum 31 mars 2018, därefter finns inga ytterligare kapitaltillskott planerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 684	6 625	11 994	10 175	11 186
Resultat efter finansiella poster	-98	-1 931	4 274	1 897	1 521
Resultat exklusive avskrivningar	1 457	-375	5 248	2 871	1 988
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	343	-1 489	4 134	1 757	874
Balansomslutning	174 906	177 418	179 246	179 729	179 527
Soliditet %	68	67	67	60	59
Likviditet %	204	270	352	259	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² (exkl. avgift för kapital)	293	293	293	293	820
Driftkostnader, kr/m²	632	519	463	466	544
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	458	432	443	419	439
Ränta, kr/m²	57	57	103	174	280
Underhållsfond, kr/m²	802	872	855	770	713
Lån, kr/m²	4 966	5 243	5 243	6 493	6 671

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

Årsavgifterna 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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Sub

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 746 582	1 361 422	9 300 848	20 398 224	-1 931 403
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 931 403	1 931 403
Reservering underhållsfond			1 114 000	-1 114 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 852 212	1 852 212	
Årets resultat					-98 225
Vid årets slut	89 746 582	1 361 422	8 562 636	19 205 033	-98 225

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	18 466 821
Årets resultat	-98 225
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 114 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 852 212
Summa	19 106 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	19 106 808
-----------------------------------	-------------------

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

B

UB

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 684 342	6 624 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 597	259
Summa rörelseintäkter		9 715 939	6 624 782
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 741 050	-5 542 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 462	-487 181
Personalkostnader	Not 6	-381 643	-393 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-9 240 104	-7 979 493
Rörelseresultat		475 834	-1 354 711
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	17 664	5 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 234	22 539
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-613 048	-605 118
Summa finansiella poster		-574 060	-576 691
Resultat efter finansiella poster		-98 225	-1 931 403
Årets resultat		-98 225	-1 931 403

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	167 326 769	168 882 718
Summa materiella anläggningstillgångar		167 326 769	168 882 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		167 518 769	169 074 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 776	2 716
Övriga fordringar	Not 13	93 344	112 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	503 946	392 157
Summa kortfristiga fordringar		601 066	507 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 786 480	7 836 430
Summa kassa och bank		6 786 480	7 836 430
Summa omsättningstillgångar		7 387 547	8 343 614
Summa Tillgångar		174 906 316	177 418 332



Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 108 004	91 108 004	
Fond för yttre underhåll	8 562 636	9 300 848	
Summa bundet eget kapital	99 670 639	100 408 851	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	19 205 033	20 398 224	
Årets resultat	-98 225	-1 931 403	
Summa fritt eget kapital	19 106 808	18 466 821	
Summa eget kapital	118 777 447	118 875 672	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	52 499 960	55 456 159
Summa långfristiga skulder		52 499 960	55 456 159
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	629 507	213 619
Skatteskulder	Not 19	96 981	64 368
Övriga skulder	Not 20	522 567	512 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 879 854	1 796 308
Summa kortfristiga skulder		3 628 909	3 086 501
Summa Eget kapital och Skulder		174 906 316	177 418 332



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 729 019	2 729 001
Årsavgifter, kapital	2 998 160	2 998 160
Korrigerig av fordran för årsavgifter kapital 2014-2015	0	-2 860 406
Hyror, lokaler	2 835 950	2 759 277
Fastighetsskatt lokaler*	131 020	0
Rabatter	-5 958	0
Bränsleavgifter, bostäder	996 150	929 998
Bränsleavgifter, lokaler	0	68 492
Summa nettoomsättning	9 684 341	6 624 523

*Särredovisas i bokföringen 2017, tidigare del av hyror lokaler.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivning- & överlåtelseavgifter, mm.	19 885	0
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	79
Övriga rörelseintäkter	11 712	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 597	259

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll garagesamfällighet	-1 300 000	0
Underhåll fastighet	-552 212	-933 164
Reparationer	-815 800	-433 769
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-468 320	-462 304
Tomträttsavgäld	-1 296 700	-1 296 700
Arrendeavgifter	-79 803	-64 381
Försäkringspremier	-116 775	-109 991
Kabel -TV	-121 217	-119 072
Återbäring från Riksbyggen	9 100	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 074	-14 190
Obligatoriska besiktningar	-29 630	-38 840
Snö- och halkbekämpning	-65 057	-74 674
Statuskontroll	0	-9 030
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 844
Förbrukningsinventarier	-4 609	-23 913
Vatten	-197 409	-185 983
Fastighetsel	-353 776	-312 186
Uppvärmning	-963 625	-1 022 896
Sophantering och återvinning	-225 429	-218 751
Förvaltningsarvode drift	-153 715	-230 078
Summa driftkostnader	-6 741 050	-5 542 965

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-314 384	-273 277
IT-kostnader	-134 672	-23 523
Arvode, yrkesrevisorer	-40 528	-100 604
Övriga förvaltningskostnader	-33 007	-66 908
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 748	0
Telefon och porto	0	-1 275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 400
Bankkostnader	-2 375	-485
Övriga externa kostnader	-19 748	-14 026
Summa övriga externa kostnader	-561 462	-487 181

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-141 200	-150 000
Sammanträdesarvoden	-38 800	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-125 900	-131 201
Övriga kontanta extraersättningar	-4 500	0
Övriga personalkostnader	0	-375
Sociala kostnader	-71 243	-81 822
Summa personalkostnader	-381 643	-393 398

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	17 664	5 888
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 664	5 888

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	21 283	22 512
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	27
Övriga ränteintäkter (skatteverket, mm.)	41	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 324	22 539

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-612 937	-605 118
Övriga räntekostnader	-111	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-613 048	-605 118

B

UB

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 831 164	-16 275 215
	- 17 831 164	- 16 275 215
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	- 1 555 949	- 1 555 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 387 113	- 17 831 164
 Restvärde enligt plan vid årets slut	167 326 769	168 882 718
Varav		
Byggnader	167 326 769	168 882 718
 Taxeringsvärden		
Byggnader	126 800 000	126 800 000
Mark	155 200 000	155 200 000
Totalt taxeringsvärde	282 000 000	282 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	93 344	93 303
Andra kortfristiga fordringar	0	19 008
Summa övriga fordringar	93 344	112 311



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier (kv1 2018)	29 709	27 649
Förutbetalda förvaltningsarvoden (kv1 2018)	108 406	0
Förutbetald kabel-tv-avgift (kv1 2018)	30 309	30 300
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning (jan 2018)	10 033	10 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 314	0
Förutbetald tomträttsavgäld (kv1 2018)	324 175	324 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 946	392 157

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	5 242 403	5 777 117
Transaktionskonto	1 544 077	2 059 313
Summa kassa och bank	6 786 480	7 836 430

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	52 999 960	55 956 159
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	52 499 960	55 456 159

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,42%	stibor 3 mån	24 899 980	24 399 980,00	1 400 000,00	23 499 980,00
NORDEA	1,65%	rörligt	9 856 199,00	9 856 199,00	1 556 199,00	0
SBAB	0,64%	rörligt 3 mån	-	8 300 000,00	-	8 300 000,00
SBAB	1,52%	2020-09-18	21 199 980,00	-	-	21 199 980,00
Summa			55 956 159,00		2 956 199,00	52 999 960,00

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000



Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	629 507	213 619
Summa leverantörsskulder	629 507	213 619

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	96 981	64 368
Summa skatteskulder	96 981	64 368

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	448 970	354 032
Skuld för moms	72 568	158 174
Skuld sociala avgifter och skatter	68	0
Avräkning hyror och avgifter	960	0
Summa övriga skulder	522 566	512 206

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	55 918	56 556
Upplupna räntekostnader	4 375	4 672
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	248 620	0
Upplupna elkostnader	0	35 505
Upplupna värmekostnader	0	235 165
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	180 000	180 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 127	26 360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 339 814	1 223 051
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 879 854	1 796 308

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018- 04-04


Anita Eriksson


Irene Bladh


Sten Kjellsson


David Isaksson


Kaj Majuri


Michael Keller


Mattias Malicki

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-10

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 2017.

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 2017 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.

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 att utföra 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, förfälskning, 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.
- 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 eventuella 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 2017 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 2018-04-10



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Wille Bergöö
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Stockholmshus 37

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

