
Årsredovisning

**Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 37
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716419-1418
www.stockholmshus37.se**

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassafödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Stockholmshus
nr 37 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anita Eriksson	Ordförande	Utsedd av
Ingemar Stenberg	Vice ordförande	Stämman
Sten Kjellsson	Sekreterare	Stämman
Lena Emanuelsson	Ledamot	Stämman
Michael Keller	Ledamot	Stämman
Ann Espling	Ledamot	Stämman
Victor Axelsson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Lotta Nannmark	Stämman
Irene Bladh	Stämman
Jan Nätterholm	Stämman
Kaj Majuri	Stämman
Viktor Torkelsson	Stämman
Anna Hellström	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ingemar Stenberg, Sten Kjellsson och Ann Espling samt suppleanterna Irene Bladh och Viktor Torkelsson.

Ordinarie revisorer

Lena Haraldson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mikael Lundstedt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Kjell B Johansson (sammankallande)	Stämman
Jan Kallander	Stämman
Charlotte Sundqvist	Stämman

Studieorganisatör

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

Firmateckning

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

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: 8 lokaler

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

Årets taxeringsvärde 240 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 227 800 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

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 %.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 625 tkr och planerat underhåll för 1 123 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

För att säkerhetsställa att föreningen uppfyller gällande brandskyddskrav har avtal tecknats om "Systematiskt brandskyddsarbete inom fastigheten" samt service och underhållsavtal för handbrandsläckare, brandgasventilation, mm. Brandskyddsinventering och kontroller görs en gång/år.

Inspektion av värmekabelanläggningen har utförts och viss renovering rekommenderas för att säkra driften i framtiden. Utredds vidare under 2014.

I samband med byte av entreprenör till RagnSells för avfallshantering målades soprummen om, avbärarlistor monterades samt kärl rengjordes eller byttes ut.

Klinkers på vägg nr 10, -2 har lossnat, ersattes inte utan väggen målades.
Klinkers på golv nr 14, -2 har lossnat och lagts om.

Löpande underhåll har utförts på tvättmaskiner, torktumlare, hissar, ventilation, VVS och klottersanering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett med 1 114 tkr. I samband med årsbesiktningen 2014 kommer planen att uppdateras.

Stadgeenlig besiktning av föreningens egendom gjordes 17 juni av representanter från styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare från Riksbyggen. Underhållsplanen gick igenom. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Utöver ett visst underhållsbehov som har åtgärdats synes fastigheten vara i gott skick. Exempel på underhållsbehov: stamspolning, frostsprängningar tegelmur, byte av mjukfog, hörnskydd föreningslokalen. Stamspolning av fastigheten genomfördes i början av 2014.

Värmeväxlarna i undercentralen som hämtar fastighetens värmeenergi (uppvärmning och tappvatten) från Fortum fjärrvärme har bytts ut. Dessutom har den gamla vindsisoleringen kompletterats med tilläggsisolering.

Entrédörrarnas gångjärn var nedslitna och har ersatts med en modernare justerbar typ och yttre fasadens trädörrar har också renoverats.

Förutom underhåll kommer årligen återkommande åtgärder genomföras som hänför sig till myndighetskrav.

Miljö

Energideklarationen från 2010 visar att fastigheten som är byggd 1991 har en god energiprestanda.

Föreningen har under senare år gått igenom möjliga energisparåtgärder i avsikt att hitta de som är ekonomiskt försvarbara. Vissa av dessa är gjorda, dessutom har en del åtgärder blivit utförda i samband med normalt underhåll, här följer de viktigaste:

Fastighetens ventilationsfläktar är bytta till direktdrivna motorer, vindarna har tilläggsisolerats, värmeväxlare med cirkulationspumpar för fjärrvärme är bytta med åtföljande reglering av inomhustemperaturerna.

Utredning pågår för att se om det finns fler energisparåtgärder som är ekonomiskt försvarbara samt tekniskt möjliga.

Då gemensamma utrymmen sedan tidigare haft lågenergilampor har befintliga armaturer behållits. Belysningen i våra trapphus har förändrats, det är färre lampor som lyser när ingen är närvarande i trapphuset. I hissen lyser det alltid och utanför hissen på samtliga våningsplan.

Armaturerna på gårdarna skadades av nedfallande snö vintern 2012/2013 och måste bytas ut. I samband med det har LED baserade armaturer installerats, vilket har lett till ett förbättrat ljusutbyte.

Utrustningen i tvättstugorna är sedan flera år utbytt till moderna energisnåla apparater.

På storgården, gården mellan nr 8, 10, 12 och 14 har gamla slitna bord och tillhörande bänkar bytts ut mot nytt rött underhållsfritt bord och två soffor. Barnens möbel renoverades med ny bordsskiva och nya sittplankor. Föreningens avfallshantering har förbättrats vilket möjliggör sortering av hushållssopor, papper, plast, metall, glas, elektronikavfall, glödlampor/lågenergilampor, lysrör och mindre grovavfall. Bland annat byggavfall, tv-apparater och vitvaror ansvarar boende själva för att forsla bort.

Styrelsen har från 2014 gått över från pappersinformation i brevlådorna till information per e-post/hemsidan. Genom förändringen går det snabbare och enklare att få ut information och det blir även en besparing av papper, bläck etc. Några få boende har inte tillgång till e-post och till dem kommer nyhetsblad även fortsättningsvis att delas ut i brevlådan.



Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2013 samt en extra stämma den 18 juni 2013 med anledning av stadgeändring p g a införande av möjlighet att göra kapitaltillskott. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb Brf Stockholmshus nr 37, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Styrelsen har under året noggrant följt ränteutvecklingen avseende föreningens lån. Under sommaren 2013 löpte ett lån bundet till räntan 3,15% ut och föreningen gjorde i samband med detta en ränteupphandling där ett flertal större bankers erbjudanden jämfördes. Som ett resultat av upphandlingen valde styrelsen att flytta föreningens alla lån, undantaget ett bundet lån i SBAB, till Nordea och den rörliga räntan 2,36%, vilken varit oförändrad sen upphandlingen.

Styrelsen bevakar löpande föreningens räntexponering och föreningens totala rörliga lån har minskat med dryga 2,3 mkr i jämförelse med föregående år. Totalt sett så har föreningens lån amorterats av med 30,6 mkr under året, vilket till stor del är ett resultat av nedan beskrivna frivilliga kapitaltillskott.

Frivilligt kapitaltillskott

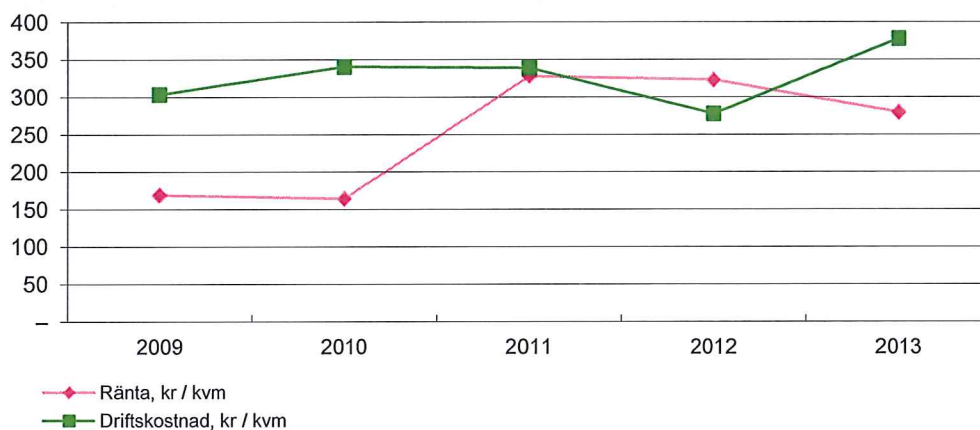
Föreningen genomförde sista november 2013 ett frivilligt kapitaltillskott, vilket innebär att medlemmarna efter stadgeändring fick möjlighet att göra ett kapitaltillskott. Den som gör ett kapitaltillskott får sänkt avgift till bostadsrättsföreningen i proportion till kapitaltillskottet. Den som tar banklån till kapitaltillskottet har i allmänhet möjlighet att göra avdrag för räntekostnaden med 30 procent. Detta innebär för de allra flesta att det är ekonomiskt fördelaktigt att göra ett kapitaltillskott, eftersom en bostadsrättsförening inte kan göra avdrag för räntekostnader. Vid det här första tillfället löstes knappa 30 miljoner av föreningens gemensamma lån av totalt 100 miljoner. De bostadsrättslägenheter där kapitaltillskott gjorts har därefter fått sänkt andelstal för kapital vilket innebär lägre avgift. Detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

För att få en uppfattning av varje lägenhets kvarstående andel av föreningens skuld kan andelstalet för kapital multipliceras med föreningens restskuld i kapitalkostnadspoolen (cirka 70 mkr i januari 2014).

Styrelsen planerar fler tillfällen för frivilligt kapitaltillskott i framtiden men tidpunkt bestäms senare. Det är endast vid sådant tillfälle det är möjligt att göra frivilligt kapitaltillskott.



Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 393	11 491	11 287	11 224	11 074
Årets resultat	1 521	2 740	1 034	3 634	4 115
Resultat efter fondförändringar	1 530	2 501	1 701	3 153	4 719
Balansomslutning	179 527	179 860	178 168	181 452	179 773
Soliditet %	59%	41%	40%	39%	37%
Likviditet %	238%	152%	103%	96%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	820	820	820	820	820
Bränsletillägg, kr / kvm	103	103	103	103	103
Driftskostnad, kr / kvm	378	278	339	341	303
Ränta, kr / kvm	280	323	328	164	169
Underhållsfond, kr / kvm	713	714	691	754	709
Lån, kr / kvm	6 672	9 541	9 634	10 009	10 234

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterskötsel
Teknostäd AB	Städning
Berendsen textil service AB	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.

Händelser under året

Föreningen har haft en ordinarie årsstämma och en extra stämma för att genomföra stadgeändring. Stadgarna registrerades hos bolagsverket 27 augusti 2013. "Förvaltade BRF Andelstal + kapitaltillskott. Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna baserat på dubbla andelstal."

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 mm
- Att skotta snö, sanda och slå larm när det fanns risk för snöras

Nytt serviceavtal för hissarna har tecknats med KONE, rabatt med 50% för år 2014.

Då föreningen inte lyckats med att rekrytera någon vicevärd har styrelsen fördelat de flesta av dessa arvoderade uppgifter inom sig.

Föreningens hemsida har vidareutvecklats och där finns nu samlad information för boende i föreningen. En del är öppen för alla oavsett om man bor i föreningen eller är intresserad av att se vad som erbjuds på vår hemsida. Nästan alla felanmälningar från boende till föreningen görs via hemsidan. Det finns också en medlemsdel som man måste logga in sig på för att se föreningsintern information t.ex. personliga kontaktuppgifter för trappombud och styrelse, stämmoprotokoll samt anslagstavla.

För varje år ökar förfrågningar om renovering av badrum och kök samt ombyggnad av lägenheter. Vid vissa typer av renoveringar/ombyggnader skrivs avtal mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen. Åtgärder som inte bara är ytskiktsrenovering besiktigas av förvaltaren. Besiktningen bekostas av boende.

På föreningens hemsida www.stockholmshus37.se under rubriken verksamhetsplan kan man läsa mer om hur styrelsen arbetar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	14 390 302
Årets resultat före fondförändring	1 521 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 114 228
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 123 373</u>
Summa överskott	15 920 498

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	15 920 498
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 052 975	10 031 238
Bränsleavgifter	2	1 070 427	1 154 887
Övriga förvaltningsintäkter	3	269 440	304 804
		<u>11 392 842</u>	<u>11 490 929</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 625 379	- 579 601
Planerat underhåll	5	-1 123 373	- 681 203
Fastighetsavgift/skatt		- 410 881	- 402 719
Driftkostnader	6	-4 034 913	-2 964 173
Övriga kostnader	7	- 41 698	- 19 584
Personalkostnader	8	- 293 421	- 301 742
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 466 785	- 466 785
		<u>-6 996 450</u>	<u>-5 415 806</u>
Rörelseresultat		4 396 392	6 075 123
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 248	6 400
Ränteutgifter och liknande poster	10	102 965	103 684
Räntekostnader fastighetslån		-2 983 554	-3 445 130
		<u>-2 875 341</u>	<u>-3 335 046</u>
Resultat efter finansiella poster		1 521 051	2 740 077
Årets resultat		1 521 051	2 740 077
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 114 228	- 920 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 123 373	681 203
Resultat efter fondförändring		1 530 196	2 501 280



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	172 386 537	172 853 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	64 000	64 000
Summa anläggningstillgångar		172 450 537	172 917 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	5 690
Övriga fordringar	13	97 398	144 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	443 848	368 238
		541 246	518 165
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 000 000	600 000
Kassa och bank			
Handkassa		—	4 500
Bankmedel		3 901 333	3 320 776
Avräkning med Swedbank		1 634 115	2 498 859
		5 535 447	5 824 135
Summa omsättningstillgångar		7 076 693	6 942 300
SUMMA TILLGÅNGAR		179 527 230	179 859 622



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 109 663	51 109 663
Upplåtelseavgifter		1 361 422	1 361 422
Kapitaltillskott		29 758 173	—
Underhållsfond		7 607 135	7 616 280
		<u>89 836 393</u>	<u>60 087 365</u>

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 390 302	11 889 022
Årets resultat		1 521 051	2 740 077
Avsättning till underhållsfond		-1 114 228	- 920 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 123 373	681 203
		<u>15 920 498</u>	<u>14 390 302</u>
Summa eget kapital		105 756 891	74 477 667

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	70 791 747	100 799 919

Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	400 000	1 000 000
Leverantörsskulder		300 857	310 090
Skatteskulder		175 211	234 172
Övriga kortfristiga skulder	18	272 875	1 016 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 829 651	2 021 470
		<u>2 978 593</u>	<u>4 582 036</u>
Summa skulder		73 770 340	105 381 955

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 527 230	179 859 622
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		136 010 160	136 010 160

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Kassaflödesanalys

	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 521 051	2 740 077
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	466 785	466 785
	1 987 836	3 206 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 987 836	3 206 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 081	10 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 003 443	-48 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	961 312	3 168 994
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-30 608 172	-1 000 000
Inbetalda kapitaltillskott	29 758 172	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	111 312	2 168 994
Likvida medel vid årets början	6 424 135	4 255 141
Likvida medel vid årets slut	6 535 447	6 424 135

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 50 690 082 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Slutår
Byggnader	Rak	0,25	2382

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 627 800	7 627 790
Hyror, lokaler	2 425 176	2 403 448
	<u>10 052 975</u>	<u>10 031 238</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	933 977	935 687
Bränsleavgifter, övrigt	136 450	219 200
	<u>1 070 427</u>	<u>1 154 887</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Garagesamfällighet	266 960	287 386
Inkassointäkter	1 180	2 540
Övriga rörelseintäkter, nyckelbrickor	1 300	14 878
	<u>269 440</u>	<u>304 804</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	31 785	15 248
Reparationer via Riksbyggens felanmälan	64 735	56 340
Vattenskador	–	1 350
Lokaler	25 572	50 495
Tvättstugor	44 503	35 803
Gemensamma utrymmen bl a omläggning golvklinkers	136 643	36 864
Vatten/Avlopp	28 642	18 187
Värme	13 757	4 477
Ventilation	16 414	12 016
Elinstallationer	13 208	18 627
Tele/TV/Porttelefon	–	15 604
Hissar	143 772	101 981
Låssystem	20 650	55 134
Övriga installationer	11 910	16 767
Huskropp	53 498	115 220
Gårdar och grönanläggningar	15 125	20 988
Vandalisering	5 166	4 501
	<u>625 379</u>	<u>579 601</u>



Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	31 157	12 680
Målning trapphus	14 906	—
Värme, byte undercentral	519 805	—
Ventilation	—	157 855
Elinstallationer	69 582	—
Övriga installationer, nytt nyckelsystem	52 300	510 668
Huskroppar, bl a isolering vind	435 623	—
	<u>1 123 373</u>	<u>681 203</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-05-31)	1 223 533	1 047 933
Korrigerad tomträttsavgäld tidigare år	—	-1 256 650
Fastighetsförsäkring	100 024	77 984
Förvaltningsarvode, inkl Rb ledamot	271 143	261 476
Kabel-TV	112 605	108 619
IT-kostnader	8 984	8 347
Juridiska kostnader	1 700	3 100
Arvode, yrkesrevisorer	29 988	29 123
Möteskostnader	19 060	17 829
Övriga förvaltningskostnader	59 012	59 739
Fastighetsskötsel	92 011	89 648
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 10 100
Systematiskt brandskyddsarbete	15 212	98 121
Städning gemensamma utrymmen	140 372	318 812
Obligatoriska besiktningar, hissar	8 239	8 861
Snö- och halkbekämpning	80 557	270 912
Förbrukningsmateriel	56 967	86 765
Vatten	159 297	158 832
El	349 002	317 255
Uppvärmning	1 077 367	1 076 824
Sophantering och återvinning	238 041	190 742
	<u>4 034 913</u>	<u>2 964 173</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	3 150	5 578
Telefon och porto	2 688	2 535
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	11 371
Köpta tjänster bl a webbsida	29 345	—
Bankkostnader	115	100
	<u>41 698</u>	<u>19 584</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	152 830	139 930
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	3 500
Arvode uppdragstagare	72 000	96 000
Föreningsvald revisor	3 900	4 200
Utbildning, förtroendevalda	5 200	800
Summa	<u>237 930</u>	<u>244 430</u>
Sociala kostnader	55 491	57 312
	<u>293 421</u>	<u>301 742</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	466 785	466 785
	<u>466 785</u>	<u>466 785</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 110	1 215
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	20 503	18 439
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	306	3 511
Övriga ränteintäkter, SBAB och Nordea	81 046	80 519
	<u>102 965</u>	<u>103 684</u>

Not 11 Byggnader och mark

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	-13 860 560	-13 393 775
	<u>-13 860 560</u>	<u>-13 393 775</u>
Årets avskrivning byggnader	- 466 785	- 466 785
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 327 345</u>	<u>-13 860 560</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	172 386 537	172 853 322
Taxeringsvärden		
bostäder	215 000 000	205 000 000
lokaler	25 600 000	22 800 000
Totalt taxeringsvärde	<u>240 600 000</u>	<u>227 800 000</u>
varav byggnader	122 000 000	118 200 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

128 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	64 000	64 000
	<u>64 000</u>	<u>64 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	91 471	138 310
Andra kortfristiga fordringar	5 927	5 927
	<u>97 398</u>	<u>144 237</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 319	938
Förutbetalda försäkringspremier	26 785	19 668
Förutbetalda vattenavgift	3 557	3 765
Förutbetalda renhållning	33 974	33 974
Förutbetalda kabel-tv-avgift	28 764	28 147
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	746	746
Förutbetalda telefon	627	725
Förutbetalda vinterskötsel	5 351	—
Förutbetalda UH-adm	18 550	—
Förutbetalda tomträttsavgäld	324 175	280 275
	443 848	368 238

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	600 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,90	2014-01-07

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser/Kap.tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 361 422	51 109 663	7 616 280	11 650 225	2 740 077
Disposition enl årsstämmobeslut				2 740 077	-2 740 077
Avsättning till underhållsfond			1 114 228	-1 114 228	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 123 373	1 123 373	
Kapitaltillskott		29 758 173			
Årets resultat					1 521 051
Vid årets slut	1 361 422	80 867 836	7 607 135	14 399 447	1 521 051

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	71 191 747	101 799 919
Avgår nästa års amortering	- 400 000	-1 000 000
Skuld vid årets slut	70 791 747	100 799 919

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/omsatt	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB, 90 dgr	2,74%		26 699 980	omsatt	300 000	0
Nordea	2,36%			26 399 980	2 008 193	24 391 787
SBAB, 90 dgr	2,70%		24 899 980	omsatt		0
Nordea	2,36%			24 899 980		24 899 980
SBAB	3,15%	2013-08-14	27 899 979	omsatt		0
Nordea	2,36%			27 899 979	27 899 979	0
SBAB	3,86%	2015-08-14	22 299 980		400 000	21 899 980
			101 799 919	79 199 939	30 308 172	71 191 747

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

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, depositioner	232 283	172 004
Skuld sociala avgifter och skatter, beräknade	40 592	—
Avräkning lån	—	844 300
	<u>272 875</u>	<u>1 016 304</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

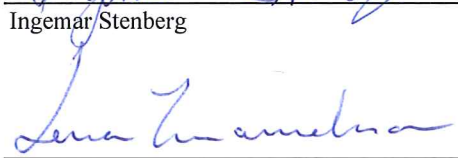
Upplupna löner och sociala avgifter	49 015	54 356
Upplupna räntekostnader	90 243	73 237
Upplupna elkostnader	32 608	46 340
Upplupna värmekostnader	143 112	175 390
Upplupna kostnader för renhållning	—	38 757
Upplupna revisionsarvoden	31 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	156 000	172 999
Upplupna städkostnader	—	11 084
Upplupen matthyra	—	4 268
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	26 153	203 668
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 301 520</u>	<u>1 211 372</u>
	<u>1 829 651</u>	<u>2 021 470</u>

Stockholm 2014-04-07

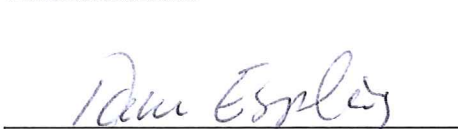

 Anita Eriksson


 Ingemar Stenberg


 Sten Kjellsson


 Lena Emanuelsson


 Michael Keller

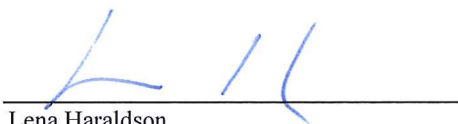

 Ann Espling


 Anna Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2014

KPMG AB


 Anna Lundeborn-Bengtsson
 Auktoriserad revisor


 Lena Haraldson
 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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2013.

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 bolagets 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

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

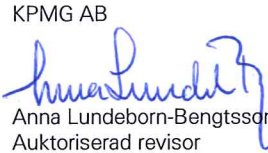
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

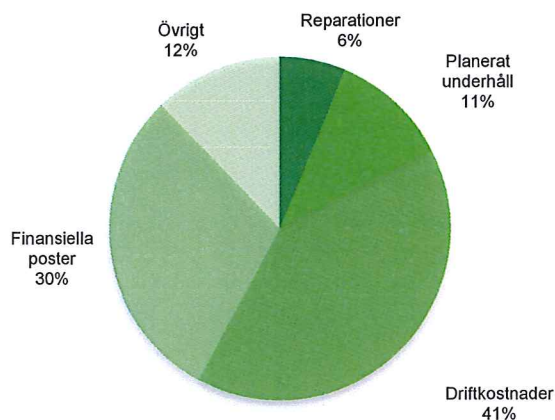
Stockholm den 15 april 2014

KPMG AB

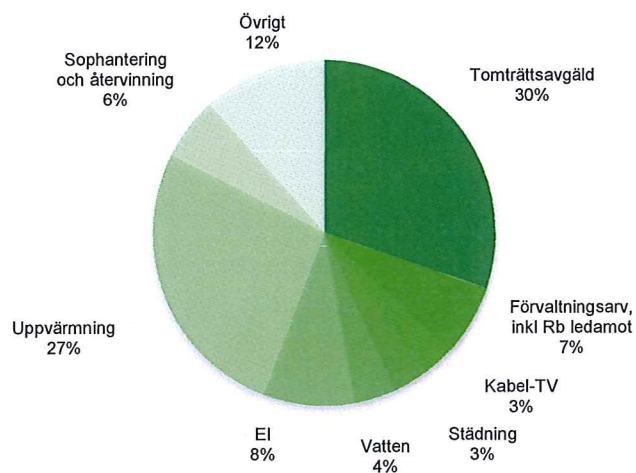
 
Anna Lundeborn-Bengtsson Lena Haraldson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	625 379	579 601
Planerat underhåll	1 123 373	681 203
Fastighetsavgift/skatt	410 881	402 719
Driftkostnader	4 034 913	4 220 823
Övriga kostnader	41 698	19 584
Personalkostnader	293 421	301 742
Avskrivning av anläggningstillgångar	466 785	466 785
Finansiella poster	2 983 554	3 445 130
Summa kostnader	9 980 004	10 117 586



Driftskostnadsfördelning 2013



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

9300

9300

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld	132	113
Fastighetsförsäkring	11	8
Förvaltningsarvode, inkl Rb ledamot	29	28
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	3	3
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	6	6
Fastighetsskötsel	10	10
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	11
Städning gemensamma utrymmen	15	34
Obligatoriska besiktningar, hissar	1	1
Snö- och halkbekämpning	9	29
Förbrukningsmateriel	6	9
Vatten	17	17
El	38	34
Uppvärmning	116	116
Sophantering och återvinning	26	21
Summa driftkostnader	434	454

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

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.

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.

RB BRF STHLMSHUS 37

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Rb Brf Stockholmshus nr 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.

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