

---

# Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Stockholmshus 10  
Org nr: 702002-1734





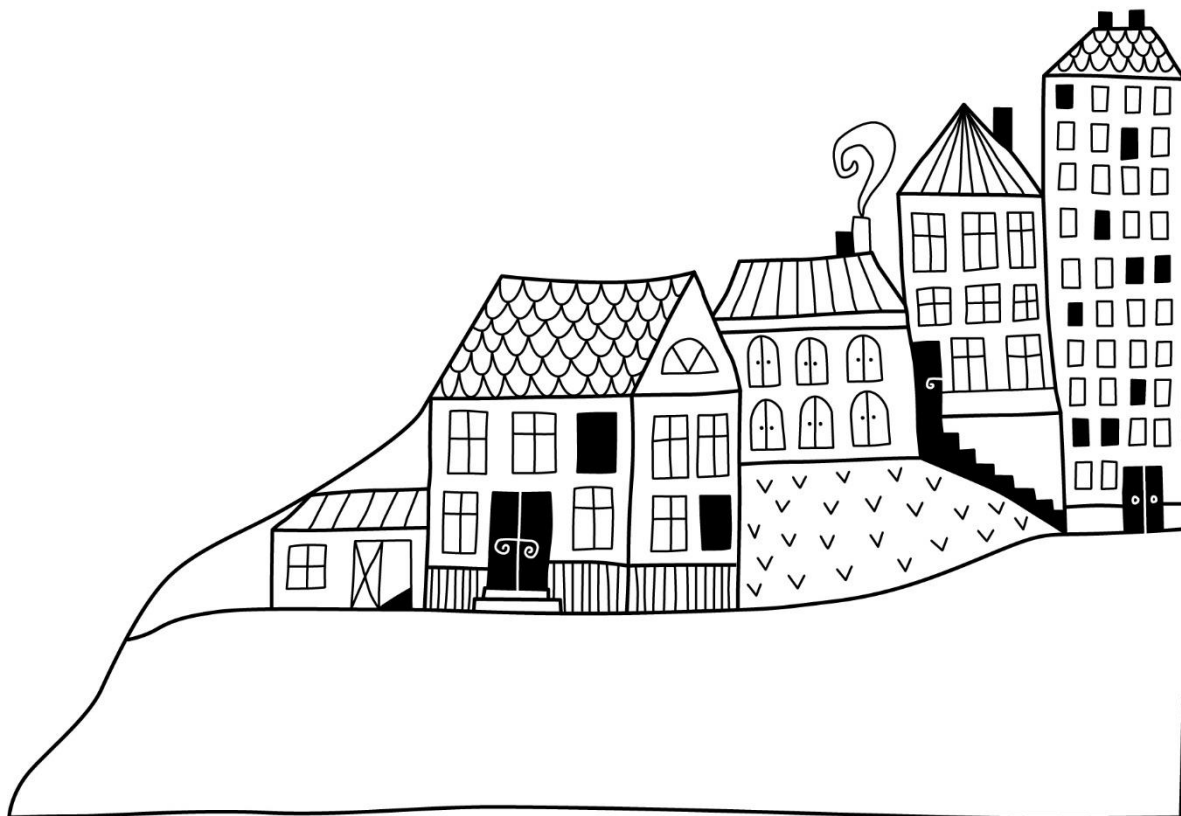
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Nyckeltal  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 10  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-09-01 till 2018-08-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är sämre mot föregående år beroende på balkongrenovering samt höga kostnader för vattenskador och läckande element. Brandskadan är ersatt av försäkringsbolaget.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har däremot minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 040 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Rämensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-2026 en årlig avgäld på 1 421 800 kr. Glavsfjorden 5 och Vistern 2 har nedsatt avgäld år 1 med 45 100 kr och år 2 med 22 600 kr t o m 2018-09-30.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
123	186	49	358

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Garage	mc-platser
47	10	32	8

Total bostadsarea 18 917 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 501 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 332 923 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 332 923 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Com Hem AB
Individuell elmätning	Infometric
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Parkeringsövervakning	Q-Park
El, nät	Energikund Sverige
El, förbrukning	Vattenfall
Klottersanering	Color Off Sthlm AB

#### Teknisk status

##### Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 909 tkr och planerat underhåll för 13 253 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

##### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett underhållsbehov på 8 900 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 890 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 670 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990-1992	
Takrenovering	1990-1992	
Balkongrenovering	2001	
Fasadrenovering	2003	
Fönsterbyte	2004	
Elstigare	2007-2008	
Byte värmepårlare	2014-2015	
Inventering skorstenar	2015	
Skyddsräcken	2016	
Renovering landgångar och trappnosar	2016	
Renovering skorstenar	2016-2017	pågår till 2018
Upprustning lekplats	2016	
Byte värmepårlare	2017	
Utbyggnad el-central	2017	
Underhåll		

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Byte golv i föreningslokalen	52
Byte läckande ventilkopplingar	80
Stamspolning	446
Renovering skorstenar	1 711
Balkongrenovering	10 213
Renovering av dörrar	751

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trappnosar	2019	Styrelsen får fylla på
Renovering beläggningsytor	2019	
OVK	2019	

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Hardebrand	Ordförande		2019
Sofie Danielsson	Vice ordförande		2019
Ann Dimelius	Sekreterare		2020
Bengt Lundgren			2020
Berndt Rask	Utsedd av Riksbyggen		2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Åhlén		2019
Zeinab Farhadian		2020
Lina Hossar		2020
Ann-Kristine Andersson		2019

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	
Åsa Eriksson	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB	
Pernilla Olsson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Michael Scheibe	Sammankallande
Marianne Asp	
Lars Olof Svensson	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongreoveringen färdigställdes under våren 2018 till kostnad motsvarande 10 213 000 kr. För att delvis finansiera reoveringen har föreningen upptagit ett nytt lån på 5 000 000 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 449 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 449 personer.

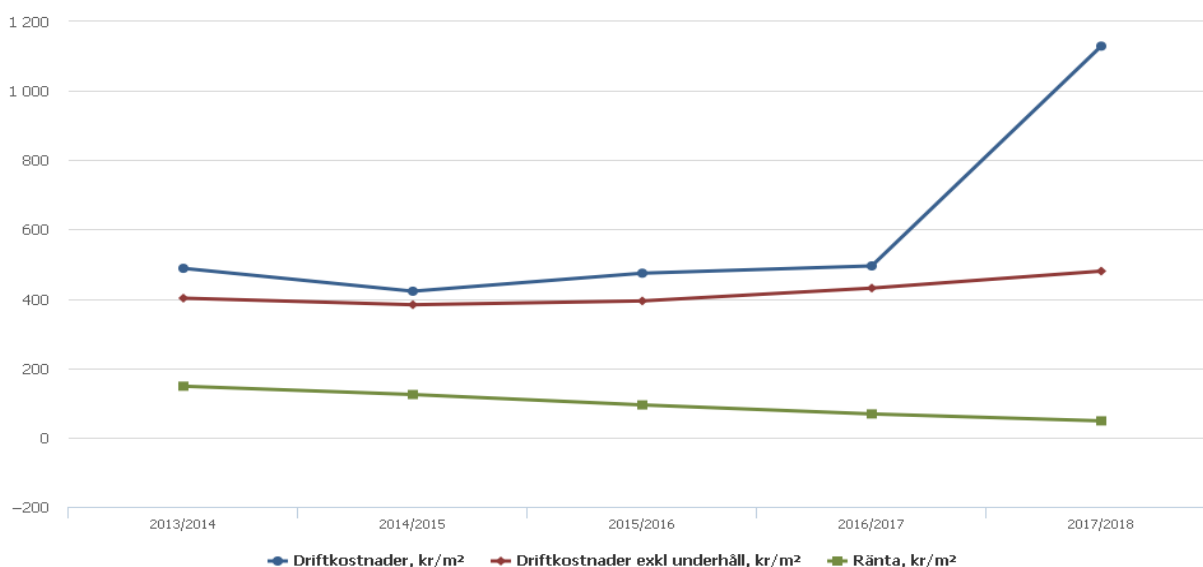
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m<sup>2</sup>/år.

32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 52 st).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	16 815	16 848	16 998	17 045	16 871
Resultat efter finansiella poster	-9 869	2 431	2 449	3 195	1 415
Resultat exklusive avskrivningar	-9 040	3 260	3 278	4 024	2 062
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 710	1 839	1 857	2 907	1 062
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	82	70	70	55	49
Balansomslutning	81 728	86 709	87 048	86 397	83 898
Soliditet %	11	22	19	17	13
Likviditet %	212	329	180	274	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	832	832	832	832	824
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 129	495	474	422	488
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	480	431	394	383	402
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	48	68	94	124	148
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	439	41	51	12
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 388	3 187	3 271	3 383	3 391
Skuldkvot %	3,97	3,81	3,93	4,05	4,10



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	0	8 959 782	2 534 540	2 431 144
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 431 144	-2 431 144
Reservering underhållsfond				1 670 000	-1 670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 629 782	10 629 782	
Årets resultat						-9 868 657
<b>Vid årets slut</b>	<b>411 554</b>	<b>4 880 668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 925 466</b>	<b>-9 868 657</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 965 684
Årets resultat	-9 868 657
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 629 782

**Summa** 4 056 809

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 4 056 809

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 814 775	16 847 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	594 431	25 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 409 206</b>	<b>16 873 651</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-23 060 472	-10 118 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 962 816	-1 798 227
Personalkostnader	Not 6	-481 297	-360 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-828 985	-828 985
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 333 571</b>	<b>-13 105 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 924 365</b>	<b>3 768 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 184	16 468
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 994	27 549
Räntekostnader och liknande poster		-981 470	-1 381 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-944 292</b>	<b>-1 337 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 868 657</b>	<b>2 431 144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 868 657</b>	<b>2 431 144</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	74 744 701	75 573 686
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 744 701</b>	<b>75 573 686</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	179 000	179 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>179 000</b>	<b>179 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 923 701</b>	<b>75 752 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 151	34 679
Övriga fordringar	Not 11	106 705	188 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	308 703	290 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 559</b>	<b>513 573</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	6 380 392	10 442 998
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 380 392</b>	<b>10 442 998</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 803 951</b>	<b>10 956 571</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>81 727 653</b>	<b>86 709 257</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 292 222	5 292 222	
Fond för yttre underhåll	0	8 959 782	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 292 222</b>	<b>14 252 004</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	13 925 466	2 534 540	
Årets resultat	-9 868 657	2 431 144	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 056 809</b>	<b>4 965 684</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 349 031</b>	<b>19 217 688</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 844 611	64 160 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 844 611</b>	<b>64 160 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	322 052	312 753
Leverantörsskulder		469 465	566 309
Skatteskulder		45 642	45 714
Övriga skulder	Not 15	395 933	373 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 300 919	2 032 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 534 011</b>	<b>3 331 245</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>81 727 653</b>	<b>86 709 257</b>

# Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-9 868 657	2 431 144
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	828 985	828 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 039 672</b>	<b>3 260 129</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	90 013	-11 735
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	193 467	-459 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 756 192</b>	<b>2 788 743</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	4 693 586	-2 310 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 693 586</b>	<b>-2 310 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 4 062 606</b>	<b>478 243</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>10 442 998</b>	<b>9 964 755</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 380 392</b>	<b>10 442 998</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2135

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 733 438	15 733 346
Årsavgifter, lokaler	41 920	50 299
Hyror, lokaler	809 103	789 603
Hyror, garage	110 089	108 283
Hyror, p-platser	137 297	129 973
Hyror, övriga	0	23 490
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-39 259	-32 290
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-8 295
Bränsleavgifter, bostäder	22 187	53 283
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 814 775</b>	<b>16 847 693</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	83 246	17 248
Fakturerade kostnader	4 364	3 960
Övriga rörelseintäkter	33 250	4 750
Försäkringsersättningar	473 571	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>594 431</b>	<b>25 958</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Underhåll	-13 253 272	-1 298 335
Reparationer	-1 908 560	-1 295 427
Självrisk	0	-44 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-537 876	-530 000
Tomträttsavgäld	-1 419 917	-1 407 973
Arrendeavgifter	-864	0
Försäkringspremier	-117 015	-106 032
Kabel- och digital-TV	-160 210	-159 303
Återbäring från Riksbyggen	25 875	29 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 663
Obligatoriska besiktningar	0	-4 858
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 720
Snö- och halkbekämpning	-255 992	-217 222
Förbrukningsinventarier	-45 452	-19 266
Fordons- och maskinkostnader	0	-11 515
Vatten	-583 836	-558 958
Fastighetsel	-587 863	-339 978
Uppvärmning	-3 056 970	-3 027 804
Sophantering och återvinning	-350 531	-350 678
Förvaltningsarvode skötsel	-807 990	-757 992
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-23 060 472</b>	<b>-10 118 123</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 321 459	-1 294 800
IT-kostnader	-48 271	-49 792
Arvode, yrkesrevisor	-32 000	-31 088
Övriga förvaltningskostnader	-139 624	-104 832
Kreditupplysningar	-4 500	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 001	-27 552
Kontorsmateriel	0	-5 733
Telefon och porto	0	100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-52 394
Medlems- och föreningsavgifter	-36 649	-36 346
Köpta tjänster	0	-409
Konsultarvoden	-168 727	-125 374
Bankkostnader	-1 575	-135
Advokat och rättegångskostnader	-12 125	-36 225
Övriga externa kostnader	-119 886	-29 372
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 962 816</b>	<b>-1 798 227</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Styrelsearvoden	-105 100	-102 039
Sammanträdesarvoden	-29 600	-29 634
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-232 806	-138 809
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	-400	-2 400
Sociala kostnader	-110 991	-84 782
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-481 297</b>	<b>-360 064</b>

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

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-828 985</b>	<b>-828 985</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 184	16 468
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 184</b>	<b>16 468</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
	<b>99 478 225</b>	<b>99 478 225</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>99 478 225</b>	<b>99 478 225</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 904 539	-23 075 554
	<b>- 23 904 539</b>	<b>- 23 075 554</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	<b>- 828 985</b>	<b>- 828 985</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 24 733 524</b>	<b>- 23 904 539</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>74 744 701</b>	<b>75 573 686</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	74 744 701	75 573 686
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	327 000 000	327 000 000
Lokaler	5 923 000	5 923 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>332 923 000</b>	<b>332 923 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>174 882 000</i>	<i>174 882 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>158 041 000</i>	<i>158 041 000</i>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>179 000</b>	<b>179 000</b>
<i>358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.</i>		

**Not 11 Övriga fordringar**

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	103 550	147 576
Övriga kortfristiga fordringar	3 155	40 987
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>106 705</b>	<b>188 563</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	10 634	17 352
Förutbetalda försäkringspremier	74 752	63 620
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 319	13 275
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 322	2 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 193	77 163
Förutbetald tomträttsavgäld	118 483	116 600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>308 703</b>	<b>290 331</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	4 141 977	6 515 914
Transaktionskonto, Swedbank	2 233 415	3 922 085
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 380 392</b>	<b>10 442 998</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Inteckningslån	69 166 663	64 473 077
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-322 052	-312 753
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>68 844 611</b>	<b>64 160 324</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84 %	2018-09-26	2 752 411,00	0,00	28 359,00	2 724 052,00
SBAB	0,93 %	2019-03-20	13 412 460,00	0,00	0,00	13 412 460,00
SBAB	0,84 %	2019-06-27	5 397 259,00	0,00	78 055,00	5 319 204,00
SBAB	1,49 %	2020-01-17	500 000,00	0,00	200 000,00	300 000,00
SBAB	1,18 %	2020-03-18	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,62 %	2020-06-12	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	1,62 %	2021-04-16	12 310 947,00	0,00	0,00	12 310 947,00
SBAB	1,64 %	2022-03-18	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	1,78 %	2023-04-06	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	1,73 %	2023-06-08	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>64 473 077,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>306 414,00</b>	<b>69 166 663,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322 052 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	265 513	268 748
Mottagna depositioner	107 390	83 632
Skuld sociala avgifter och skatter	12 521	6 142
Skulder för löneavdrag	0	-927
Avräkning hyror och avgifter	5 580	2 830
Clearing	4 929	13 228
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>395 933</b>	<b>373 653</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	128 328	127 853
Upplupna elkostnader	87 052	96 632
Upplupna värmekostnader	116 185	94 568
Upplupna kostnader för renhållning	42 082	49 531
Upplupna revisionsarvoden	32 000	31 250
Upplupna styrelsearvoden	7 234	7 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 565	106 612
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	430 037	134 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 447 436	1 384 806
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 300 919</b>	<b>2 032 816</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
Fastighetsinteckning	82 793 000	82 793 000

**Eventualförpliktelser**

Fastighetsinteckning	82 793 000	82 793 000
----------------------	------------	------------

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Susanne Hardebrand

---

Sofie Danielsson

---

Ann Dimelius

---

Bengt Lundgren

---

Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Engzells Revisionsbyrå AB

---

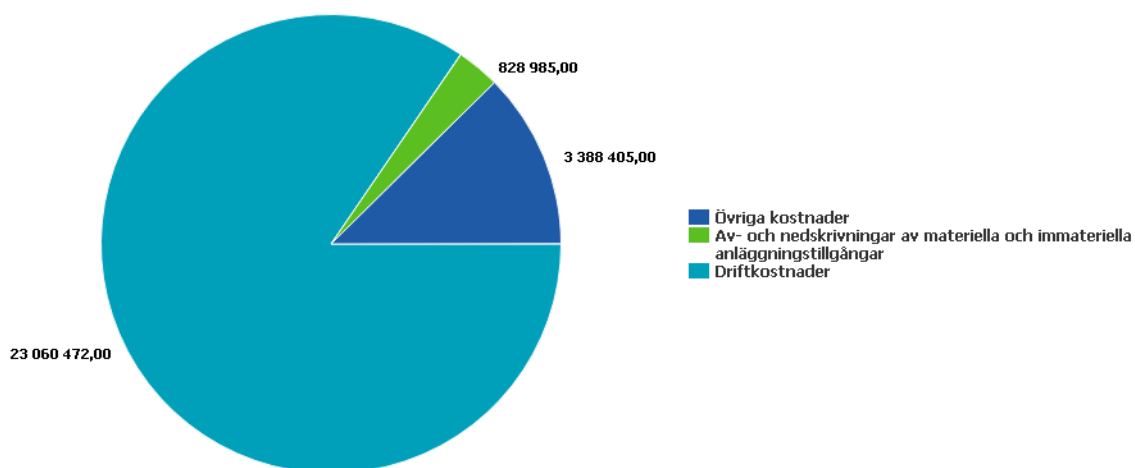
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

Åsa Eriksson  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	23 060 472	10 118 123
Övriga externa kostnader	1 962 816	1 798 227
Personalkostnader	481 297	360 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	828 985	828 985
Finansiella poster	944 292	1 337 108
<b>Summa kostnader</b>	<b>27 277 863</b>	<b>14 442 507</b>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens 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.

---

# 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.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Stockholmshus 10 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

