

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Ekholmshöjden
Org nr: 716420-1324



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ekholmshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 267 051 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339% till 332%.

I resultatet ingår avskrivningar med 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är tomträttsinnehavare av fastigheten Harholmen 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns två byggnader med 77 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1998-99. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 367-369 i Skärholmen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2	45	12	17	1	0	77

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	MC-platser	P-platser
0	0	2	48

Total tomtarea 4 300 m²

Total bostadsarea 4 884 m²

Årets taxeringsvärde 71 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett **tomträttsavtal** med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-10-01 med en årlig avgäld på 249 900 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.

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 203 tkr, och planerat underhåll för 310 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på genomsnitt 509 tkr per år de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stampsplning	65 000 kr
Tvättning och målning tak	245 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Björk	Ordförande	2020
Kristina Mendel-Hartvig	Sekreterare	2019
Gunnar Molund	Ledamot	2019
Nudzejma Beslija	Ledamot	2020
Elie Saffo	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant	2019
Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katrine Elbra, KPMG AB	Godkänd Revisor Förtroendevald revisor
Marianne Pettersson	2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2019

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Ekholmshöjdens bostadsrättsförening är en förening som tar ansvar för miljön. Det vi gjort och planerar att göra är följande:

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen har installerat bergvärme med fjärrvärme som komplement.

För ytterligare effektivisera har vi valt att även installera frånluftsåtervinning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under verksamhetsåret har styrelsen anordnat följande aktiviteter:

Städdagar i oktober 2018 och april 2019 med efterföljande korvgrillning framför huset. 30 personer deltog.

Trädgårdsgruppen har skött om och planterat i parkområdet mellan hus 1 och hus 2, satt upp staket och avbalkningar runt planteringarna och planterat blommor och rensat landen, vilket gör att vi har en mycket välskött och vacker trädgård mellan våra hus.

Målning och tvättning av tak har utförts i september 2018.

Nyhetsbrev har delats ut till de boende i december 2018 och april och juni 2019.

Elbilsladdare (12 st) har installerats till en kostnad av 322 700 kronor, men föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 161 350 kronor så den egentliga kostnaden uppgår till 161 350 kronor.

Matavfallssortering. Styrelsen har tackat ja till gratis matavfallssortering samt delat ut material till de boende.

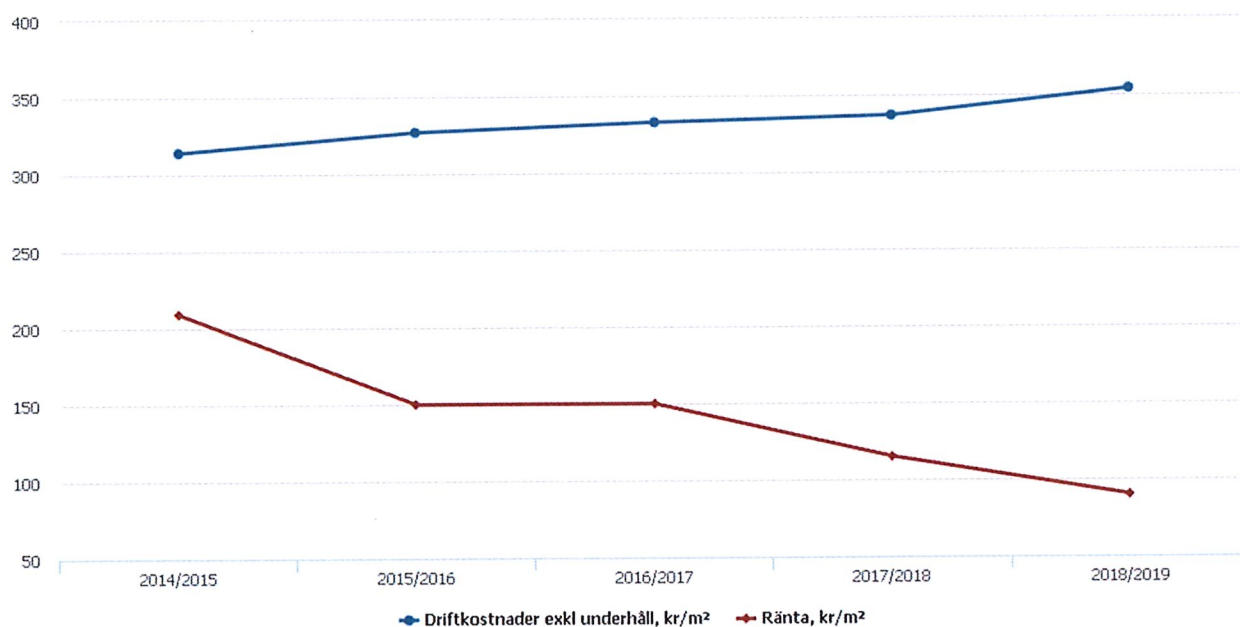
Flaggstång. Föreningen har en flaggstång och två damer i föreningen ser till att flaggan hissas och halas på flaggdagarna.

Grillkväll. Styrelsen anordnade grillkväll på vår gemensamma uteplats i september 2018. Det blev en lyckad kväll med härligt väder och god uppslutning (35 personer)

Adventsfika. Föreningen bjöd på adventsfika i föreningslokalen i december 2018.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 740	4 736	4 742	4 742	4 745
Resultat efter finansiella poster	787	884	417	-101	592
Soliditet %	39	37	37	36	36
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	337	333	327	314
Ränta, kr/m ²	90	115	150	150	209
Lån, kr/m ²	7 585	7 715	7 841	7 967	8 092



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 605 000	0	0	682 049	3 563 548	884 652
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					884 652	-884 652
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-310 000	310 000	
Årets resultat						787 130
Vid årets slut	18 605 000	0	0	2 372 049	2 758 200	787 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 448 200
Årets resultat	787 130
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	310 000
Summa	3 545 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 545 330

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 739 521	4 736 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 534	20 968
Summa rörelseintäkter		4 788 055	4 757 322
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 038 745	-1 838 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-547 143	-474 068
Personalkostnader	Not 6	-242 256	-278 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-741 692	-730 935
Summa rörelsekostnader		-3 569 836	-3 322 327
Rörelseresultat		1 218 219	1 434 995
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 696	3 696
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 878	9 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-446 663	-563 350
Summa finansiella poster		-431 089	-550 343
Resultat efter finansiella poster		787 130	884 652
Årets resultat		787 130	884 652

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 802 639	57 440 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	542 490	484 753
Summa materiella anläggningstillgångar		57 345 129	57 925 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	38 500	38 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 500	38 500
Summa anläggningstillgångar		57 383 629	57 963 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 197	0
Övriga fordringar	Not 14	125 440	48 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	258 631	174 897
Summa kortfristiga fordringar		396 268	223 415
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 714 722	3 811 836
Summa kassa och bank		4 714 722	3 811 836
Summa omsättningstillgångar		5 110 990	4 035 251
Summa tillgångar		62 494 620	61 999 222

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	18 605 000	18 605 000	
Fond för yttre underhåll	2 372 049	682 049	
Summa bundet eget kapital	20 977 049	19 287 049	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 758 200	3 563 548	
Årets resultat	787 130	884 652	
Summa fritt eget kapital	3 545 330	4 448 200	
Summa eget kapital	24 522 379	23 735 249	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 431 792	37 072 220
Summa långfristiga skulder		36 431 792	37 072 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	611 191	608 810
Leverantörskulder		193 590	95 872
Skatteskulder		4 950	1 870
Övriga skulder	Not 18	21 203	14 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	709 515	470 494
Summa kortfristiga skulder		1 540 449	1 191 754
Summa eget kapital och skulder		62 494 620	61 999 222

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

	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddare för elbilar	Linjär	15
Frånluftsåtervinning	Linjär	25
Bergvärme	Linjär	15
Nödljusarmaturer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 617 036	4 617 034
Hyror, p-platser	126 320	126 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 835	-7 000
Summa nettoomsättning	4 739 521	4 736 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 996	15 029
Övernattningslägenhet	13 600	5 100
Inkasso	720	540
Fakturerade kostnader	4 841	299
Försäkringsersättningar	15 377	0
Summa övriga rörelseintäkter	48 534	20 968

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-310 000	-194 180
Reparationer	-203 332	-139 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 029	-102 949
Tomträttsavgäld	-249 900	-249 900
Försäkringspremier	-65 169	-61 443
Återbäring från Riksbyggen	3 600	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 050	-12 051
Serviceavtal	0	-50 956
Obligatoriska besiktningar	-55 659	-53 779
Snö- och halkbekämpning	-27 373	-31 064
Avflyttningsbesiktningar	-21 625	-4 000
Förbrukningsmaterial	-26 555	-10 571
Vatten	-106 290	-98 817
Fastighetsel	-377 883	-345 461
Uppvärmning	-367 369	-377 147
Sophantering och återvinning	-74 538	-68 882
Trädgårdsskötsel	-38 574	-41 919
Summa driftkostnader	-2 038 745	-1 838 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode (från april 2019 även tekn. förvaltning)	-234 259	-177 144
IT-kostnader	-202 357	-202 322
Arvode, yrkesrevisorer	-28 500	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-38 216	-27 325
Kreditupplysningar	-675	-606
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 996	-15 029
Telefon	-7 770	-6 001
Medlemsavgift Riksbyggen	-3 850	-3 850
Konsultarvoden	-11 250	-13 391
Bankkostnader	-1 650	-100
Övriga externa kostnader (tillsynsavgifter kommunen)	-4 620	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-547 143	-474 068

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Lön till städare	-96 515	-108 381
Styrelsearvoden	-41 000	-40 500
Sammanträdesarvoden	-37 100	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 275	-20 261
Övriga kostnadsersättningar	-4 800	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 400	0
Sociala kostnader	-49 166	-58 898
Summa personalkostnader	-242 256	-278 640

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-555 388	-555 388
Avskrivning frånluftsåtervinning	-82 691	-82 691
Avskrivning nödljusarmaturer	-36 189	-36 189
Avskrivning bergvärme och laddstolpar	-67 424	-56 667
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-741 692	-730 935

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	3 696	3 696
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 696	3 696

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från SBAB konto	11 878	9 311
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 878	9 311

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån (spec lån se not 17)	-446 663	-563 350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-446 663	-563 350

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	67 175 000	67 175 000
Frånluftsåtervinning	2 067 273	2 067 273
	69 242 273	69 242 273
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 242 273	69 242 273

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 801 555	-11 163 476
	- 11 801 555	- 11 163 476

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-555 388	-555 388
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-82 691	-82 691
	- 638 079	- 638 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 12 356 943	- 11 801 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 802 639	57 440 718
Varav		

Byggnader	56 802 639	57 440 718
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	71 400 000	61 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	52 000 000	47 000 000
varav mark	19 400 000	14 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Bergvärme	850 000	850 000
Nödljusarmaturer	180 945	
	1 030 945	850 000
Årets anskaffningar		
Laddstolpar (nettokostnad inkl bidrag)	161 350	0
Nödljusarmaturer	0	180 945
	161 350	180 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 192 295	1 030 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Nödljusarmaturer	-36 189	0
Bergvärme	-510 003	-453 336
	- 546 192	- 453 336
Årets avskrivningar		
Nödljusarmaturer	-36 189	-36 189
Laddstolpar	-10 757	0
Bergvärme	-56 667	-56 667
	- 103 613	- 92 856
Akkumulerade avskrivningar		
Nödljusarmaturer	-72 378	-36 189
Laddstolpar	-10 757	
Bergvärme	-566 670	-510 003
	-649 805	- 546 192
Restvärde enligt plan vid årets slut	542 490	484 753
Varav		
Nödljusarmaturer	108 567	144 756
Laddstolpar	150 593	
Bergvärme	283 330	336 997

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
77 andelar i Riksbyggen á 500 kr	38 500	38 500
Summa andra långfristiga fordringar	38 500	38 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	45 368	45 368
Fordran bidrag laddstolpar	77 600	
Övriga kortfristiga fordringar	2 472	3 150
Summa övriga fordringar	125 440	48 518

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 504	4 661
Förutbetalda försäkringspremier	54 680	46 942
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 734	18 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 273	33 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 265	3 696
Förutbetald tomträttsavgäld	62 475	62 475
Förutbetalda övernattningsslägenhet	18 700	5 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	258 631	174 897

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, SBAB	4 025 875	3 215 839
Transaktionskonto, Swedbank	685 848	592 996
Summa kassa och bank	4 714 722	3 811 836

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	37 042 983	37 681 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-611 191	-608 810
Långfristig skuld vid årets slut	36 431 792	37 072 220

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,31%	2020-12-09	6 018 636,00	0,00	29 252,00	5 989 384,00
SBAB	1,21%	2019-10-02	1 344 800,00	0,00	400 000,00	944 800,00
SBAB	1,06%	2020-01-17	8 715 000,00	0,00	180 000,00	8 535 000,00
SBAB	1,30%	2020-03-21	957 619,00	0,00	11 678,00	945 941,00
SBAB	1,30%	2021-05-20	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,21%	2024-05-10	10 644 975,00	0,00	17 117,00	10 627 858,00
Summa			37 681 030,00	0,00	638 047,00	37 042 983,00

*Senast kända räntesatser

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 33 853 tkr.

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	20 804	7 956
Avräkning hyror och avgifter	179	1 030
Övrigt	220	5 721
Summa övriga skulder	21 203	14 707

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	25 652	37 985
Upplupna elkostnader	13 549	13 760
Upplupna vattenavgifter	26 688	0
Upplupna värmekostnader	17 994	27 444
Upplupna kostnader för renhållning	12 878	2 733
Upplupna revisionsarvoden	55 000	26 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (laddstoplar)	157 226	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 023	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 505	362 072
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	709 515	470 494

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	48 600 000	48 600 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

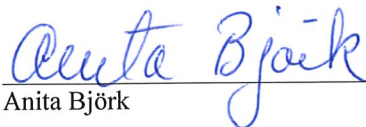
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

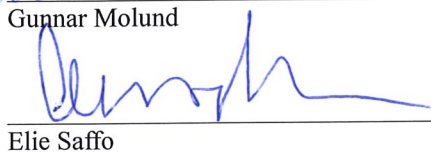
Stockholm 2019- 09-11


Anita Björk


Kristina Mendel-Hartvig

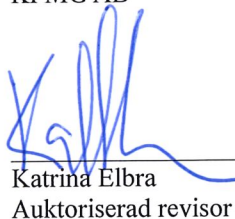

Gunnar Molund

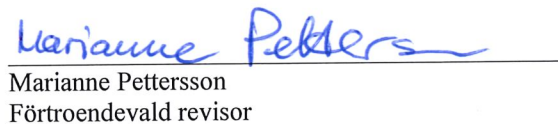

Nudzejma Beslija


Elie Saffo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 09-11

KPMG AB


Katrina Elbra
Auktoriserad revisor


Marianne Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmshöjden, org. nr 716420-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmshöjden för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Ekholmshöjden för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

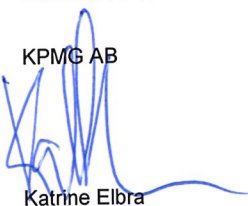
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2019-09-11

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Marianne Pettersson

Förtroendevald 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 skuldtyngd 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 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 Ekholmshöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ekholmshöjden 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

