Årsredovisning

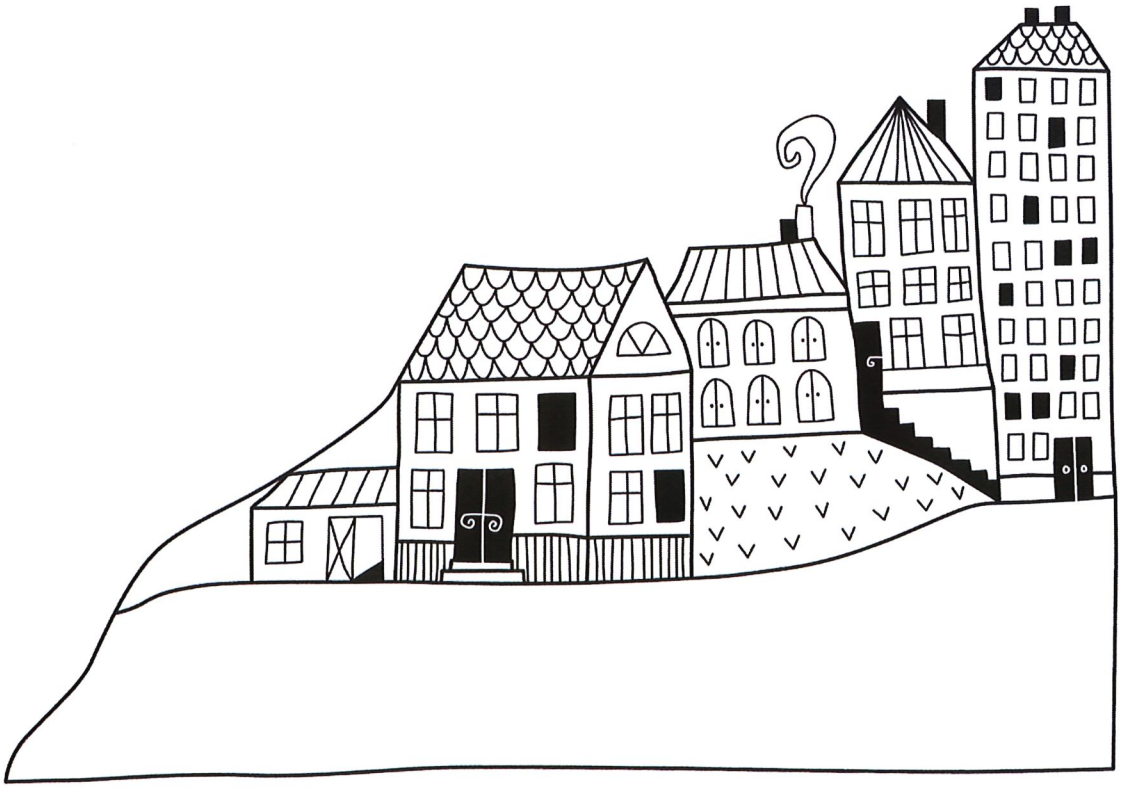
2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Sollentunahus nr 2
Org nr: 714800-2848

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sollentunahus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 923 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 979 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Handväskan 1 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 24 byggnader med 122 lägenheter, två kvartershus samt en poolanläggning byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Scoutvägen 2-118 och Skogstorpsvägen 5-133 i Sollentuna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	22	53	17	29	122

Antal garage: 89 Antal p-platser: 67 varav 30 med el

Total bostadsarea: 10 770 m²

Årets taxeringsvärde	330 248 tkr
Föregående års taxeringsvärde	228 256 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

Efter senaste stämman 2017-12-06 och därpå följande konstituerande har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Almberg	Ordförande	Utsedd av stämman	2019
Thomas Berg	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Bengt Holmberg	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Marianne Lindblom	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Eva-Lena Lundh	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Sargon Ölander	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Björk	Utsedd av stämman	2018
Ralph Dovertie	Utsedd av stämman	2018
Ann-Christin Thorsell	Utsedd av stämman	2019
Linnea Benktson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ulrika Lidman	Föreningsvald revisor
Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Siw Hedman	Föreningsvald revisor
Ragnar Santesson	Winthers Revisionsbyrå AB

Valberedning
Cecilia Fällman
Karin Skoog
Charlotta Wennerström , sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls den 6 december 2017. Vid denna fastställdes stadgeändringen genom det andra beslutet i frågan. Det första beslutet togs på en extra stämma under föregående budgetår.

Föreningen har under året utfört reparationer för 525 tkr och planerat underhåll för 623 tkr. Kostnaderna för reparationerna och underhållet specificeras i bilaga

Årsavgifter: Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att tills vidare behålla nivån på årsavgiften. Årsavgiften för 2018 uppgick till 741 kr/m2/år.

Underhållsplan: Styrelsen har en långsiktig syn på föreningens underhållsplan (30 år), detta för att ha en framförhållning för att planera, finansiera och informera. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2018 och visar på ett underhållsbehov av 2 153 tkr/år (200 kr/m2/år) för de närmaste 30 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 2 200 tkr (204 kr/m2/år). Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation: Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 177 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Information från styrelsen

Utöver protokollförda möten hålls möten i arbetsgrupper t ex om yttre besiktning, genomgång av underhållsplan och planering av underhållsåtgärder. Styrelsen informerar medlemmarna om viktiga beslut och om händelser i föreningen med informationsblad som både delas ut i brevlådor och publiceras på föreningens hemsida

Det planerade underhåll som utfördes under året omfattar totalrenovering av den ena tvättstugan, inklusive nya maskiner, och rensning av frånluftskanalerna i alla lägenheter.

I de närmaste fem årens planerade underhåll ingår fortsatta byten av trasiga takplattor. Men tidpunkten för byte av taken, som är en av de enskilt största underhållsåtgärderna som ligger i den 30-åriga planen, närmar sig. Andra planerade åtgärder under de närmaste åren är relining av stamledningarna för avlopp. Dessa arbeten kommer att spridas ut över flera år med några längor per år. De första längorna kommer att åtgärdas våren 2019. Förbättringsasfaltering på gångvägar och parkeringsplatser kommer att ske under 2019.

Tätning mot radon har utförts i de ca 10 lägenheter som trots tidigare åtgärder hade radonhalter över gränsvärdet. Tätningen gav inte tillräcklig reduktion i tre av lägenheterna och där behöver radonsugar sättas in. Detta skulle ha skett under verksamhetsåret men p g av förseningar hos installatören utfördes arbetet under september 2018.

En grupp boende har bistått styrelsen med en utredning av intresse och möjligheter att installera ladd-platser för elbilar i våra garage och p-platser samt föreslagit tekniska lösningar. Gruppens förslag var mycket intressant och baserat på det har en ansökan om bidrag från Klimatklivet lämnats in.

Strax efter verksamhetsårets slut drabbades föreningen av en brand då sex garage i en av våra garagelängor totalförstördes. Garagen kommer att återuppbyggas och arbetet för att kunna göra detta är igång.

Liksom tidigare år har det löpande arbetet i våra trädgårdar såsom gräsklippning, ogräsrensning, ansning av buskar med flera sysslor skötts av boende och vi kan alla vara stolta över den fina standarden på våra trädgårdar.

Poolen har varit flitigt besökt och driften av den har fungerat bra tack vare insatser från ett 40-tal boende som fungerat som poolskötare. De prov som tagits ut har varit utan anmärkning. I början och i slutet av sommaren ordnades simskola i poolen för barn i föreningen.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för alla insatser för föreningen under det gångna året. Medlemmarnas engagemang är mycket värdefullt för den goda trivseln i området och för en fortsatt god ekonomi. Med gemensamma krafter kan vi fortsätta att ha en välskött förening och trivsam grannsamvaro.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	8 404	8 398	8 326	8 330	8 327
Årets resultat	2 056	-230	-1 610	2 099	1 920
Resultat exklusive avskrivningar	2 979	685	-649	3 060	2 882
Avsättning till underhållsfond kr/m²	204	186	167	167	149
Balansomslutning	35 366	33 546	37 382	38 128	36 417
Soliditet %	26	21	20	24	19
Likviditet %	575	337	294	515	287
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	741	741	735	735	734
Driftkostnader, kr/m²	427	631	725	398	395
Ränta, kr/m²	34	37	46	52	69
Underhållsfond, kr/m²	597	414	479	641	490
Lån, kr/m²	2 301	2 344	2 577	2 599	2 619

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 234 139	4 854 238	312 207	-230 749
Disposition enl. årsstämmobeslut			-230 749	230 749
Reservering underhållsfond		2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-623 332	623 332	
Årets resultat				2 056 491
Vid årets slut	**2 234 139**	**6 430 906**	**-1 495 210**	**2 056 491**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	81 458
Årets resultat	2 056 491
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	623 332
Summa	**561 281**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**561 281**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 404 314	8 398 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 169	155 394
Summa rörelseintäkter		**8 593 483**	**8 554 059**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 595 581	-6 795 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 245	-341 732
Personalkostnader	Not 6	-339 027	-336 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-923 099	-923 099
Summa rörelsekostnader		**-6 202 952**	**-8 396 639**
Rörelseresultat		**2 390 531**	**157 420**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	17 568	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 578	17 585
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-364 186	-406 675
Summa finansiella poster		**-334 040**	**-388 170**
Resultat efter finansiella poster		**2 056 491**	**-230 749**
Årets resultat		**2 056 491**	**-230 749**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 095 745	28 970 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	194 240	242 800
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 289 985**	**29 213 084**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	183 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**183 000**	**10 000**
Summa anläggningstillgångar		**28 472 985**	**29 223 084**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 554	-360
Övriga fordringar	Not 14	9 940	87 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	140 564	148 078
Summa kortfristiga fordringar		**145 950**	**235 082**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 748 037	4 088 331
Summa kassa och bank		**6 748 037**	**4 088 331**
Summa omsättningstillgångar		**6 893 987**	**4 323 413**
Summa tillgångar		**35 366 973**	**33 546 497**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 234 139	2 234 139
Fond för yttre underhåll		6 430 906	4 854 238
Summa bundet eget kapital		**8 665 045**	**7 088 377**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 495 210	312 207
Årets resultat		2 056 491	-230 749
Summa fritt eget kapital		**561 281**	**81 458**
Summa eget kapital		**9 226 326**	**7 169 835**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 936 830	25 091 330
Summa långfristiga skulder		**24 936 830**	**25 091 330**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	154 500	154 500
Leverantörskulder		4 857	47 593
Skatteskulder		91 285	86 150
Övriga skulder	Not 19	6 522	6 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	946 653	990 731
Summa kortfristiga skulder		**1 203 817**	**1 285 332**
Summa eget kapital och skulder		**35 366 973**	**33 546 497**

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	73	2073
Fönster -övervåning	Linjär	30	2042
Fönster-undervåning	Linjär	30	2041
ommålning fasader	Linjär	30	2037
Fasadrenovering	Linjär	30	2035
Nya garage	Linjär	20	2028
Takfläktar	Linjär	20	2028
Altandörrar	Linjär	20	2023
Solpaneler	Linjär	10	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 991 520	7 984 455
Hyror, garage	320 400	320 400
Hyror, p-platser	98 400	98 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 906	-390
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-600
Elavgifter	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	**8 404 314**	**8 398 665**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	109 800	109 800
Övriga ersättningar	27 722	1 792
Fakturerade kostnader	738	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	191
Övriga erhållna bidrag (solel)	1 017	1 017
Övriga rörelseintäkter	49 900	42 595
Summa övriga rörelseintäkter	**189 169**	**155 394**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-623 332	-2 703 688
Reparationer	-524 953	-688 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-953 064	-937 827
Försäkringspremier	-141 719	-134 939
Kabel- och digital-TV	-57 581	-56 631
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 758	-21 000
Snö- och halkbekämpning	-86 250	-85 500
Förbrukningsinventarier	-16 298	-27 934
Vatten	-304 206	-280 501
Fastighetsel	-120 617	-120 965
Uppvärmning	-1 430 728	-1 417 349
Sophantering och återvinning	-193 907	-222 065
Fastighetsskötsel	0	-10 772
Trädgårdsskötsel	-43 691	-41 096
Poolskötsel	-63 976	-50 392
Summa driftkostnader	**-4 595 581**	**-6 795 058**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-228 089	-227 372
IT-kostnader	-17 207	-14 159
Arvode, yrkesrevisorer	-25 750	-25 750
Övriga förvaltningskostnader	-21 071	-20 498
Kreditupplysningar	-2 250	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 898	-8 064
Kontorsmateriel	-5 918	-11 818
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-6 100
Konsultarvoden	-5 525	-25 950
Bankkostnader	-4 437	-1 796
Summa övriga externa kostnader	**-345 245**	**-341 732**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till städpersonal	-30 821	-29 075
Lön till gymstädning	-6 720	-6 360
Styrelsearvoden	-108 750	-109 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-135 050	-136 050
Pensionskostnader	-173	0
Utbildning	-400	-400
Sociala kostnader	-57 113	-55 791
Summa personalkostnader	**-339 027**	**-336 750**

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning byggnader	-363 074	-363 074
Avskrivningar standardförbättringar	-511 465	-511 465
Avskrivning installationer	-48 560	-48 560
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-923 099**	**-923 099**

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Riksbyggens andelsutdelning	17 568	920
Summa resultat från andelar i koncernföretag	**17 568**	**920**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 541	17 568
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**12 578**	**17 585**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-364 136	-406 675
Övriga räntekostnader	-50	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-364 186**	**-406 675**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 668 127	26 668 127
Byggnadsinventarier	756 000	756 000
Mark	409 143	409 143
Standardförbättringar	15 542 288	15 542 288
Markanläggning	399 450	399 450
	43 775 008	**43 775 008**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**43 775 008**	**43 775 008**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 694 990	-8 331 916
Standardförbättringar	-5 710 284	-5 198 819
Markanläggningar	-399 450	-399 450
	- 14 804 724	**- 13 930 185**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-363 074	-363 074
Årets avskrivning standardförbättringar	-511 465	-511 465
	-874 539	**-874 539**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-15 679 263**	**-14 804 724**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**28 095 745**	**28 970 284**
Varav		
Byggnader	18 366 063	18 729 137
Mark	409 143	409 143
Standardförbättringar	9 320 539	9 832 004
	2017	**2016**
Totalt taxeringsvärde	**330 248 000**	**228 256 000**
varav byggnader	143 147 000	91 979 000
varav mark	187 101 000	136 277 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner	36 544	36 544
Installationer på egen fastighet	485 600	485 600
	522 144	**522 144**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**522 144**	**522 144**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-36 544	-36 544
Installationer	-242 800	-194 240
	- 279 344	**- 230 784**
Årets avskrivningar		
Installationer	-48 560	-48 560
	- 48 560	**- 48 560**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-36 544	-36 544
Installationer	-291 360	-242 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 327 904**	**- 279 344**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**194 240**	**242 800**
Varav		
Installationer	194 240	242 800

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
366 garantikapitalbevis á 500 kronor intresseförening	183 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	**183 000**	**10 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	9 940	87 364
Summa övriga fordringar	**9 940**	**87 364**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 448	10 320
Förutbetalda försäkringspremier	83 863	81 817
Förutbetalda driftkostnader	21 373	25 886
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 600	18 906
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 823	4 746
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 457	3 483
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**140 564**	**148 078**

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	2 323	8 218
Bankmedel	5 077 358	2 313 945
Transaktionskonto	1 668 356	1 766 168
Summa kassa och bank	**6 748 037**	**4 088 331**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	25 091 330	25 245 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 500	-154 500
Långfristig skuld vid årets slut	**24 936 830**	**25 091 330**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,65%		5 298 641,00	-5 298 641,00	0,00	0,00
SEB	1,72 %	2018-10-28	7 406 250,00	0,00	0,00	7 406 250,00
SEB	1,78%	2019-11-28	6 836 625,00	0,00	154 500,00	6 682 125,00
NORDEA	1,00%	2020-11-11	0,00	5 298 641,00	0,00	5 298 641,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-10-30	5 704 314,00	0,00	0,00	5 704 314,00
Summa			**25 245 830,00**	**0,00**	**154 500,00**	**25 091 330,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 154 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	154 500	154 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**154 500**	**154 500**

Not 19 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 862	5 818
Avräkning hyror och avgifter	660	540
Summa övriga skulder	**6 522**	**6 358**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	8 161	7 265
Upplupna räntekostnader	54 633	59 853
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 251	45 037
Upplupna elkostnader	9 389	5 538
Upplupna vattenavgifter	48 755	49 949
Upplupna värmekostnader	41 605	47 577
Upplupna kostnader för renhållning	24 248	42 000
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	17 050	17 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	702 327	690 462
Förutbetalda garage och parkeringsplatser	4 233	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**946 653**	**990 731**

Not 21. Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	30 825 000	30 825 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22. Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Strax efter verksamhetsårets slut drabbades föreningen av en brand då sex garage i en av våra garagelängor totalförstördes. Garagen kommer att återuppbyggas och arbetet för att kunna göra detta är igång.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna 2018-10-08

Ort och datum

Göran Almberg

Thomas Berg

Marianne Lindblom

Bengt Holmberg

Eva-Lena Lundh

Sargon Ölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -10-30

Engzells Revisonsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ulrika Lidman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 2, org.nr 714800-2848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

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

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

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

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

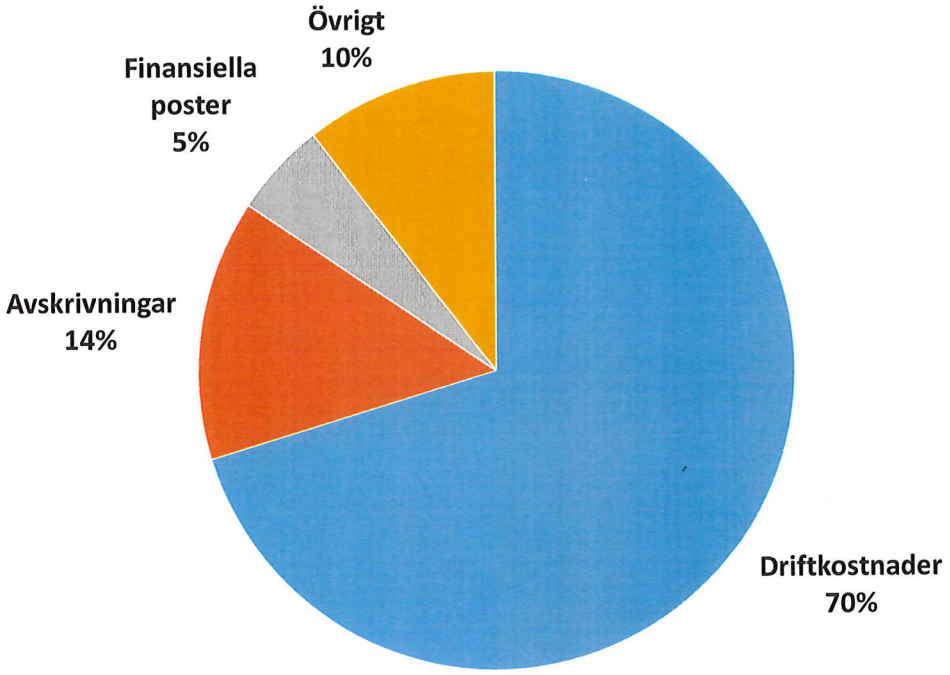
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar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

Stockholm 2018- 10-30

Per Engzell
Auktoriserad revisor

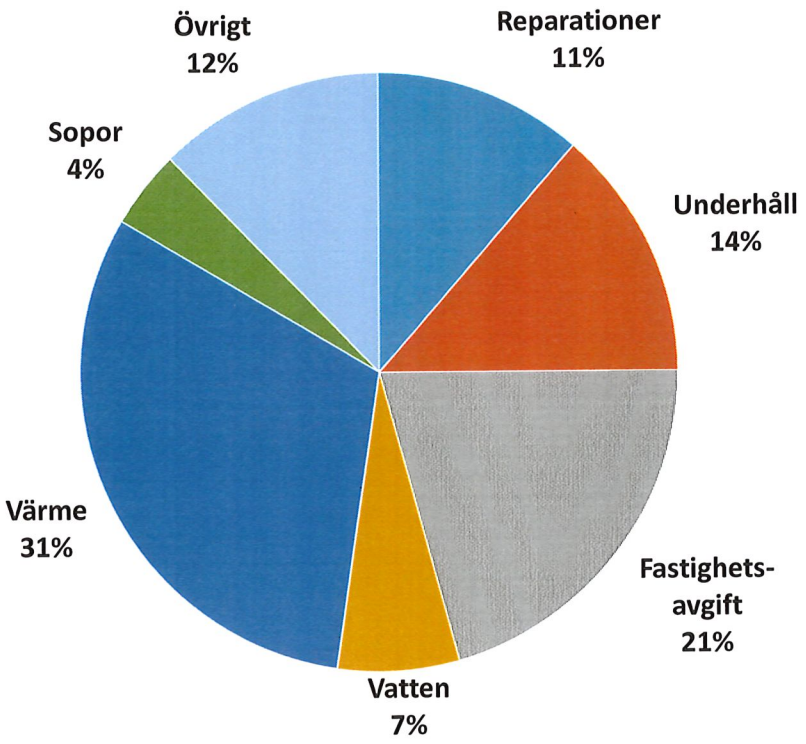
Ulrika Lidman
Revisor

Kostnadsfördelning	2018	2017
Driftkostnader	4 595 581	6 795 057
Övriga externa kostnader	345 245	341 732
Personalkostnader	339 027	336 750
Avskrivningar	923 099	923 099
Finansiella poster	334 040	388 170
Summa kostnader	**6 536 992**	**8 784 808**



Driftkostnadsfördelning

	2018	2017
Reparationer	524 953	688 199
Underhåll	623 332	2 703 688
Fastighetsavgift	953 064	937 827
Försäkringpremie	141 719	134 939
Kabel-TV	57 581	56 631
Fastighetsskötsel	0	10 772
Trädgårdsskötsel	43 691	41 096
Poolskötsel	63 976	50 392
Återbäring från Riksbyggen	-3 000	-3 800
Övriga utgifter, köpta tjänster	38 258	21 000
Snöröjning	86 250	85 500
Förbrukningsmaterial	16 298	27 933
Vatten	304 206	280 501
El	120 617	120 965
Värme	1 430 728	1 417 349
Sopor	193 907	222 065
Summa driftkostnader	**4 595 580**	**6 795 057**



Specifikation reparations- och underhållskostnader

Reparationer

	2018	2017
Bostäder	92 118	-
Vattenskador	43 119	12 035
Tvättstugor	23 573	12 100
Gemensamma utrymmen	1 722	1 125
Vatten/avlopp	29 037	116 977
Värme	44 487	32 704
Ventilation	37 360	15 613
Elinstallationer	19 533	32 337
Låssystem	2 914	8 617
Fastigheten utvändigt	149 664	381 834
Mark och trädgård	68 563	66 000
Pool	-	3 906
Garage och parkeringsplatser	12 863	4 951
Summa reparationer	**524 953**	**688 199**

Underhåll

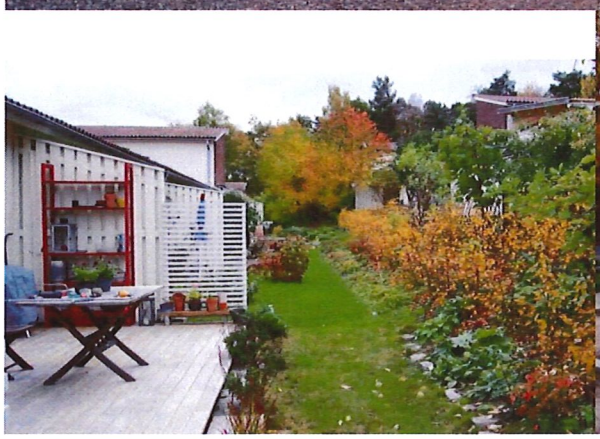
	2018	2017
Renovering tvättstuga	530 807	-
Ventilationsrengöring	92 525	-
Fasadmålning	-	2 419 188
Reglersystem	-	211 500
Målning ytterdörrar	-	73 000
Summa underhåll	**623 332**	**2 703 688**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm)	10770	10770
	Kr/kvm	**Kr/kvm**
Reparationer	49	64
Underhåll	58	251
Fastighetsavgift	88	87
Försäkringspremie	13	13
Kabel-TV	5	5
Fastighetsskötsel	0	1
Trädgårdsskötsel	4	4
Poolskötsel	6	5
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	2
Snöröjning	8	8
Förbrukningsmaterial	2	3
Vatten	28	26
El	11	11
Värme	133	132
Sopor	18	21
Summa driftkostnader	**427**	**631**

RB BRF Sollentunahus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sollentunahus nr 2 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.