Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Steget
Org nr: 769632-9536

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Steget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Regnbågen 1 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 69 lägenheter, 3 bokaler (som upplåts med bostadsrätt men med möjlighet till verksamhet), 1 gemensamhetslokal, 2 takterrasser och 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019.

Fastigheternas adress är Vårflodsgatan 15-23, Regnbågsgatan 20-24 och Rimfrostgränd 5-7 i Tyresö.

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningarna Regnbågen GA:1 (garage) och Regnbågen GA:2 (gård och markytor). Samfällighetsföreningen Regnbågen har bildats för att förvalta dessa. I GA:1 ingår Brf Grönskan och Brf Vårfloden och föreningens andel är 27,2% och GA:2 delas med Brf Grönskan och föreningens andel är 50%.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
45	27	72

Föreningen har 2 lokaler som är så kallade Bokaler, vilket betyder att de upplåtes med Bostadsrätt.

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 93,5 m² fördelat enligt nedan.
Föreningens väsentliga lokalavtal:

Salong Saho AB	58,5 m²
Beprep	35 m²

Total tomtarea	1 567 m²
Total bostadsarea	3 386 m²
Årets taxeringsvärde	72 918 000 kr
Varav byggnad	56 646 000 kr
Varav mark	16 272 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Avräkning infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning.

Godkänd slutbesiktning ägde rum 2019-11-27.
Enligt tecknat RB-avtal skedde avräkning per 2020-04-30.

Enligt RB-avtalet tillfaller överskott Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. I det här fallet genom att Entreprenaden krediterades med 513 tkr. Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med Övriga intäkter samt avsättning till fonder, ger en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen

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 116 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 102 tkr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Vattenfall	El
Vattenfall	Fjärrvärme
KONE	Hisservice
Tyresö Kommun	Renhållning
Tyresö Kommun	Vatten
Securitas Jourmontör	Jour

Efter Ordinarie årsstämma 2020-02-11 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Ask	Ordförande	2021
Fredrik Sirberg	Vice ordförande	2021
Stella Wannberg	Ledamot	2022
Leena Wendt	Ledamot	2022
Marianne Johansson	Sekreterare	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Lindell	Suppleant	2021
Tomas Kullberg	Suppleant	2021
Linnéa Selvad	Suppleant	2022
Inkeri Ahonen	Suppleant	2022
Ewa Sundman	Suppleant	Riksbyggen

Efter extra årsstämma 2020-10-07 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leena Wendt	Ordförande	2022
Stella Wannberg	Vice ordförande	2022
Rebecka Palm	Ledamot	2021
Jimmy Mattsson	Ledamot	2021
Emil Kaup	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linnéa Lind Selvad	Suppleant	2022
Inkeri Ahonen	Suppleant	2022
Maria Strid Persson	Suppleant	2021
Jessica Johansson	Suppleant/Sekreterare	2021
Åsa Lindqvist	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Jeanette Källgren	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rikard Nordberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linnéa Lind Selvad, sammankallande	2021
Ulla Luin	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning gjordes 5 månader efter godkänd slutbesiktning och skedde per 2020-04-30 och gav ett underskott för entreprenaden på 513 tkr vilket krediterades RB Brf Steget.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal uppgår vid bokslutsdatum till 107st medlemmar.

Föreningens årsavgift har legat oförändrad sedan föreningens bildande men enligt Ekonomisk Plan och dess Ekonomiska analays så räknar man med en höjning med 2% årligen för att täcka ökade kostnader enligt index.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.
Riksbyggen äger vid räkenskapsårets slut 5st lägenheter varav 2st är bokaler.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020
Nettoomsättning	2 615
Resultat efter finansiella poster	-843
Årets resultat	-843
Resultat exklusive avskrivningar	274
Balansomslutning	229 125
Soliditet %	76
Likviditet %	100

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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 118 000	0	0	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					0	0
Reservering underhållsfond				102 000	-102 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	51 341 000	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-842 803
Vid årets slut	**175 459 000**	**0**	**0**	**102 000**	**-102 000**	**-842 803**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-842 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-102 000
Summa	**-944 803**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-944 803**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 614 728	339 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 125	90 151
Summa rörelseintäkter		**2 852 853**	**429 383**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 058 103	-137 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 756	-210 226
Personalkostnader	Not 6	-101 865	-82 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 116 375	0
Summa rörelsekostnader		**-2 464 098**	**-429 431**
Rörelseresultat		**388 755**	**-48**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	345	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 231 903	0
Summa finansiella poster		**-1 231 558**	**48**
Resultat efter finansiella poster		**-842 803**	**0**
Årets resultat		**-842 803**	**0**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	227 883 625	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	220 640 001
Summa materiella anläggningstillgångar		**227 883 625**	**220 640 001**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**36 000**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**227 919 625**	**220 640 001**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		70 263	10 638
Övriga fordringar	Not 13	513 007	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	157 819	21 245
Summa kortfristiga fordringar		**741 089**	**31 883**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	464 683	4 173 215
Summa kassa och bank		**464 683**	**4 173 215**
Summa omsättningstillgångar		**1 205 772**	**4 205 098**
Summa tillgångar		**229 125 397**	**224 845 099**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 459 000	124 118 000
Fond för yttre underhåll		102 000	0
Summa bundet eget kapital		**175 561 000**	**124 118 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-102 000	0
Årets resultat		-842 803	0
Summa fritt eget kapital		**-944 803**	**0**
Summa eget kapital		**174 616 197**	**124 118 000**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 305 750	100 310 000
Summa långfristiga skulder		**53 305 750**	**100 310 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	268 200	0
Leverantörsskulder		130 815	3 380
Skatteskulder		50 038	0
Övriga skulder	Not 17	71 980	95 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	682 417	318 639
Summa kortfristiga skulder		**1 203 450**	**417 099**
Summa eget kapital och skulder		**229 125 397**	**224 845 099**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2.

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

Upparbetad kostnad för förvärv och nyproduktion redovisas som pågående nybyggnad fram till dess att slutgiltigt taxeringsvärde erhålls för mark och byggnad. Preliminär avskrivning har gjorts för 9 månader under räkenskapsåret med hänvisning till slutbesiktning av fastigheten 2019-11-27.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 195 289	423 121
Hyror, lokaler	80 000	0
Hyror, garage	560 000	0
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 313	-32 067
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 232	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-179 345	0
Rabatter	-102 394	-51 822
Vattenavgifter	28 016	0
Elavgifter	83 826	0
Debiterad fastighetsskatt-	4 881	0
Summa nettoomsättning	**2 614 728**	**339 232**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	200 928	62 178
Övriga ersättningar	34 215	27 669
Fakturerade kostnader	1 010	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	4
Övriga rörelseintäkter	1 980	120
Summa övriga rörelseintäkter	**238 125**	**90 151**

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Reparationer	-115 722	-1 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 038	0
Samfällighetsavgifter	-139 390	0
Försäkringspremier	-37 873	-10 622
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 946	0
Serviceavtal	-22 618	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 564	0
Snö- och halkbekämpning	-17 382	0
Förbrukningsinventarier	-6 920	0
Vatten	-177 810	-52 889
Fastighetsel	-113 661	0
Uppvärmning	-89 667	0
Sophantering och återvinning	-271 752	-67 988
Förvaltningsarvode drift	-6 760	-4 418
Summa driftkostnader	**-1 058 103**	**-137 068**

*Uppskattad värmekostnad för perioden maj-augusti enligt ekonomiskplan.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	605 401	-92 394
Förvaltningsarvode administration	-524 240	0
IT-kostnader	-202 304	-72 596
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-13 925
Övriga förvaltningskostnader	-3 960	0
Kreditupplysningar	-3 288	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 215	-27 436
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	0
Bankkostnader	-1 550	-3 875
Summa övriga externa kostnader	**-187 756**	**-210 226**

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-66 800	-62 500
Sammanträdesarvoden	-12 576	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader	-20 989	-19 638
Summa personalkostnader	**-101 865**	**-82 138**

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 116 375	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 116 375**	**0**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	345	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**345**	**48**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 231 903	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 231 903**	**0**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	178 620 000	
Mark	50 380 000	
	229 000 000	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**229 000 000**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader*	-1 116 375	
		0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 116 375**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**227 883 625**	**0**
Varav		
Byggnader	177 503 625	
Mark	50 380 000	
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**72 918 000**	
varav byggnader	*56 646 000*	
varav mark	*16 272 000*	

*Årets avskrivning byggnader

Preliminär avskrivning har gjorts från datumet för godkänd slutbesiktning (2019-11-27) till och med 2020-08-31

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott **

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	**220 640 001**	**220 640 001**
Vid årets slut	**0**	**220 640 001**

***Omföres under året till Byggnad och Mark, not 10.*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Riksbyggen Garantikapitalandelar, 72st á 500kr	36 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	**36 000**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra kortfristiga fordringar, Riksbyggen avräkning	513 007	0
Summa övriga fordringar	**513 007**	**0**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 280	21 245
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 704	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 835	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**157 819**	**21 245**

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	464 683	4 173 215
Summa kassa och bank	**464 683**	**4 173 215**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	53 573 950	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	100 310 000
Nästa års amortering långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 200	0
Långfristig skuld vid årets slut	**53 305 750**	**100 310 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,79%	2021-10-30	0	17 880 333	22 350	17 857 983
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-10-30	0	17 880 333	22 350	17 857 983
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-10-30	0	17 880 334	22 350	17 857 984
Summa			**0**	**53 641 000**	**67 050**	**53 573 950**

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikation ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	0	92 394
Mottagna depositioner	56 841	0
Skuld för moms	14 832	0
Skuld sociala avgifter och skatter	307	0
Clearing	0	2 686
Summa övriga skulder	**71 980**	**95 080**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 175	19 638
Upplupna elkostnader	85 189	0
Upplupna vattenavgifter	35 073	36 381
Upplupna värmekostnader	89 667	
Upplupna kostnader för renhållning	38 684	50 126
Upplupna revisionsarvoden	13 925	7 050
Upplupna styrelsearvoden	117 054	62 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	776	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 874	142 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**682 417**	**318 639**

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	53 641 000	53 641 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen fick sin fordran på Riksbyggen avseende Avräkning enligt RB-avtal utbetald 2020-09-28.

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

Styrelsens underskrifter

12/1 Tyresö

Ort och datum

Leena Wendt

Stella Wannberg

Rebecka Palm

Jimmy Mattsson

Emil Kaup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-27

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Jeanette Källgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget, org.nr 769632-9536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Steget för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 2021-01-27

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Jeanette Källgren
Revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Steget 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

Riksbyggen
Rum för hela livet