

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Överdäcket  
Org nr: 716418-6251





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 301% till 388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 099 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 109 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens två fastigheter, Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun, är upplåtna med tomträtt genom två tomträttsavtal. På fastigheterna finns nio byggnader med 216 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 2 327 400 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
5	61	72	51	17	10	216

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

**Dessutom tillkommer i Söderdäckets samfällighet:**

Lokaler	Garage (varav 3 st MC-platser)
22	110

Total bostadsarea	17 654 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 264 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1264 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	507 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	507 600 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Restaurang	237	2023-04-30
Förskola	388	2020-09-30
Tandläkare	96	2021-09-30
Butik	47	2019-09-30
Butik	38	2019-09-30
Restaurang	46	2020-09-30
Frisör	89	2020-10-31
Lager	67	2023-04-30
Kontor	36	2019-09-30
Basstation för mobiltelefoni	22	2024-05-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,08 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södersäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fastighetssnabben	Teknisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM Larm	Nyckelsystem
Mellansvenska städ	Städning & skötsel
Securitas	Bevakning/rondering
Stockholm vatten	Vatten & avlopp
Fyrfasen AB	El
Energikundservice	Elnät
Fortum Värme/Exergi	Fjärrvärme
Stockholms stad, trafikkontoret	Hushållssopor
Suez Recycling	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber

**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 480 tkr och planerat underhåll för 2681 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 406 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	58 tkr
Hissar	2 622 tkr



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

<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Leif Löwinder	Ordförande	Stämman
Carmen Cornelyn	Vice ordförande	Stämman
Pär Ivarsson	Sekreterare	Stämman
Lars Fernandez	Ledamot	Stämman
Dan Östling	Ledamot	Stämman
Linus Olsson	Ledamot	Riksbyggen
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Johanna Ericsson*	Suppleant	Stämman
Stefan Karmedahl	Suppleant	Stämman
Anna Danielsson	Suppleant	Stämman
Eva Forssell	Suppleant	Riksbyggen
<i>*avgått under verksamhetsåret</i>		
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Inger Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Extra stämma Januari 2019
Ulf Zander	Revisorssuppleant	Stämman
<b>Valberedning</b>		<b>Utsedd av</b>
Gudrun Bager	Sammanställande	Stämman
Maria Bartholdsson		Stämman
Peter Sjöquist		Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Lokaler och bostadsrätter

Av de lokaler för uthyrning som finns i föreningen har ett nytt avtal tillkommit och tre avtal har omförhandlats eller sagts upp för omförhandling. Totalt finns 21 lokaler för uthyrning. Under året har 17 överlåtelser av bostadsrättslägenheter gjorts samt tre andrahandsuthyrningar förekommit.

### Trivsel och miljö

- Rensning och underhåll av våra markytor, utbyte av trädäck på "dagisgården"
- Upprustning av vår föreningslokal, komplettering av utrustning/inredning.
- Satt upp julgranar och belysning på våra gårdar.
- Julglögg för våra medlemmar.
- Möte med styrelsen för BRF Saturnus 21.

### Ekonomi

- Arbetat aktivt med översyn av lånen genom att optimera relationen ränta/bindningstid.
- Beslutat om en avgiftssänkning med sju procent från april månad.
- Rättat tidigare felaktigheter i den ekonomiska planen samt beslutat om ny ekonomisk plan.
- Lagt om lån till fördelaktigare ränta.
- Amorterat extra på föreningens lån.
- Erhållit köpeskilling för såld nybyggd bostadsrättslägenhet.
- Beslutat om budget för 2019.
- Erhållit andelsutdelning från Riksbyggen.

### Information

- Publicerat 3 nummer av ARKET.
- Anordnat medlemsmöte i oktober med information om pågående verksamhet i föreningen, underhållsbehov och ekonomiskt status.
- Modernisering och utveckling av föreningens hemsida/webbplats.

### Förvaltning

- Beslutat om underhållsplan för 2019.
- Ombyggnad och reovering av tvättstugor.
- Färdigställt skalskyddet med nyckelbrickor vid in och ut- passage till garaget.
- Utfört radonmätning i fastigheten.
- Tecknat fastighetsförsäkring med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Tecknat personuppgiftsbiträdesavtal med anledning av ny dataskyddsförordning
- Genomfört brandskyddstillsyn i våra trappuppgångar.
- Renoverat/bytt ut hissar samt beslutat om utbyten under år 2019.
- Beslutat om utrensning av cyklar/barnvagnar/cykelbarnstokar m.m.
- Färdigställt två nya bostadsrättslägenheter.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd med godkänt resultat

### Styrning

- Uppdaterat årsplan för styrelsens arbete.
- Beslutat om ett antal överlåtelse med godkända protokoll över lägenheternas status samt beslutat om tre andrahandsuthyrningar.
- Genomfört granskning av och beslutat om nya avtal för fastighetsförvaltning och drift.
- Beslutat om översyn av avtal med Bergfast ang. skötsel av gårdar.
- Justerat styrdokument vad avser ansvars- och arbetsfördelning inom styrelsen.
- Beslutat om föreningens representation i garagesamfällighetens styrelse för 2019–2020.
- Beslutat om nya hyresavgifter för övernattningslägenhet och föreningslokal.
- Uppdaterat dokument avseende systematiskt brandskyddsarbete (SBA).
- Utfärdat tre tillsägelser till medlemmar som stört sina grannar och nära boenden.
- Ändrat attesträtt med anledning av personalbyte hos förvaltaren.

## Medlemsinformation

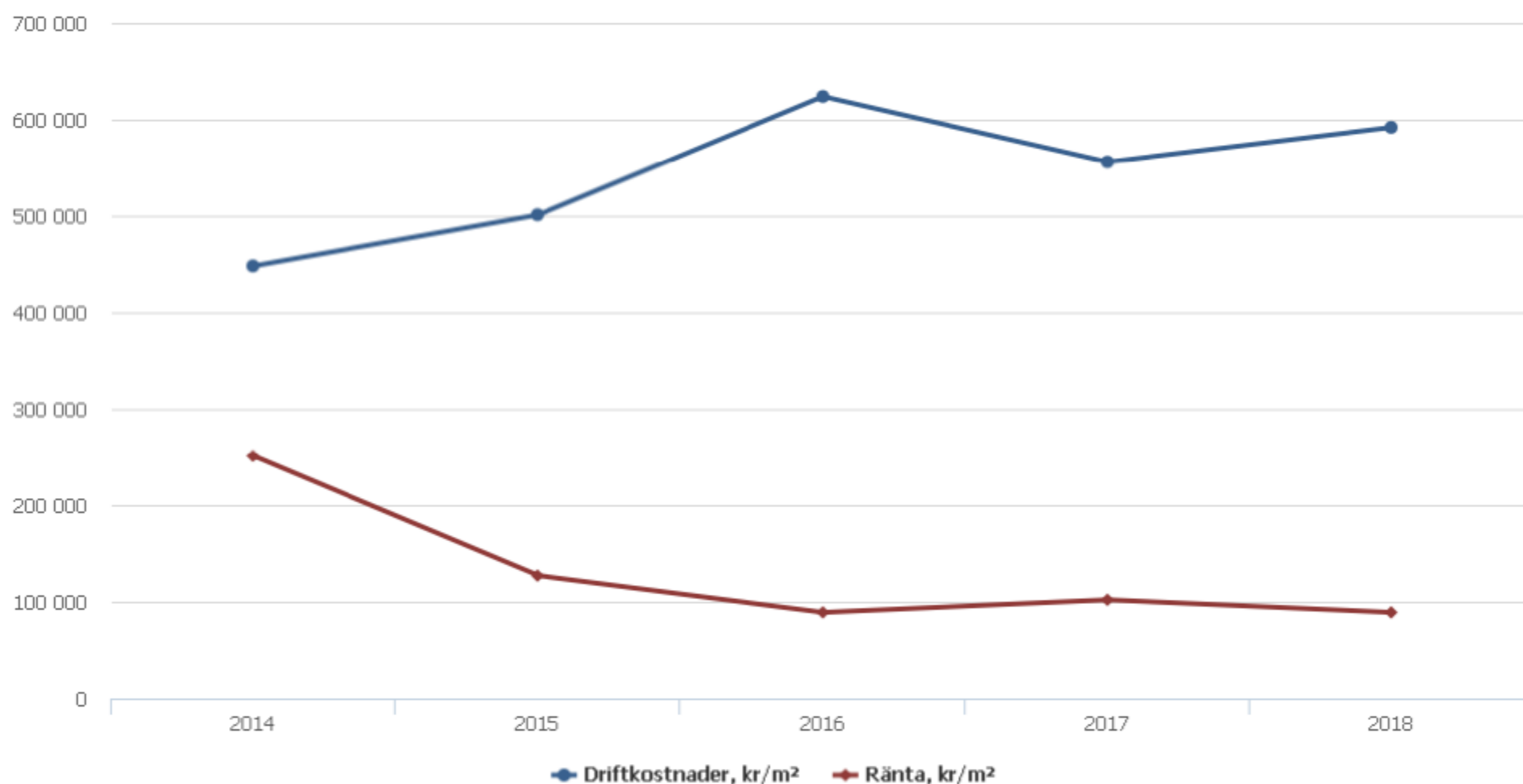
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 305 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 311 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	17 319	16 660	16 599	17 845	18 702
Resultat efter finansiella poster	1 367	1 137	206	3 451	1 915
Soliditet %	47	45	44	44	43
Likviditet %	388	301	257	207	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	738	783	783	783	783
Bränsletillägg, kr/ m <sup>2</sup>	74	72	77	76	75
Driftkostnader, kr/ m <sup>2</sup>	592	555	624	501	448
Ränta, kr/ m <sup>2</sup>	89	102	89	127	251
Underhållsfond, kr/ m <sup>2</sup>	803	757	705	833	849
Lån, kr/ m <sup>2</sup>	7 062	7 184	7 442	7 530	7 756

**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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 123 501	0	14 480 127	21 311 258	1 136 936
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 136 936	-1 136 936
Reservering underhållsfond			1 406 475	-1 406 475	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 680 560	2 680 560	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	177 036	2 732 964			
Årets resultat					1 367 466
<b>Vid årets slut</b>	<b>79 300 537</b>	<b>2 732 964</b>	<b>14 206 042</b>	<b>22 722 279</b>	<b>1 367 466</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	22 448 195
Årets resultat	1 367 466
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 406 475
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 680 560
<b>Summa</b>	<b>24 089 746</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **24 089 746**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 319 725	16 660 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 243	304 453
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 838 968</b>	<b>16 964 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 188 520	-10 475 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-593 450	-488 118
Personalkostnader	Not 6	-344 603	-328 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 775	-2 694 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 858 349</b>	<b>-13 986 300</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 980 620</b>	<b>2 978 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 064	24 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 913	53 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 681 130	-1 919 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 613 154</b>	<b>-1 841 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 367 466</b>	<b>1 136 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 367 466</b>	<b>1 136 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	244 452 335	242 675 615
Pågående ny- och ombyggnation		0	178 244
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 452 335</b>	<b>242 853 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	803 154	940 679
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>803 154</b>	<b>940 679</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 255 488</b>	<b>243 794 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	210 357	42 169
Övriga fordringar	Not 14	692 306	697 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	771 828	708 814
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 674 491</b>	<b>1 447 997</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	9 160 636	9 771 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 160 636</b>	<b>9 771 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 835 127</b>	<b>11 219 113</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>256 090 615</b>	<b>255 013 651</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 033 501	79 123 501
Fond för yttre underhåll		14 206 042	14 480 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 239 543</b>	<b>93 603 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		22 722 280	21 311 258
Årets resultat		1 367 466	1 136 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 089 746</b>	<b>22 448 195</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 329 289</b>	<b>116 051 823</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	132 970 366	135 289 161
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>132 970 366</b>	<b>135 289 161</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		425 060	425 060
Leverantörsskulder	Not 18	233 347	883 369
Övriga skulder	Not 19	294 263	150 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 838 291	2 213 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 790 960</b>	<b>3 672 667</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>256 090 615</b>	<b>255 013 651</b>

# 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
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 978 712	13 710 922
Årsavgifter, lokaler	52 808	55 908
Hyror, lokaler	2 785 576	2 747 908
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-47 894	-87 496
Rabatter	-10 199	-1 160 782
Bränsleavgifter	1 293 571	1 257 346
Debiterad fastighetsskatt	267 151	136 430
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 319 725</b>	<b>16 660 236</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Gemensamhetslokal & gästlägenhet*	34 510	0
Övriga ersättningar	34 457	15 680
Fakturerade kostnader	4 326	1 430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	42
Övriga rörelseintäkter	445 953	287 300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>519 243</b>	<b>304 453</b>

\*Ingick tidigare i Övriga rörelseintäkter

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 680 560	-2 156 827
Reparationer	-486 408	-624 176
Självrisk	-63 723	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-542 118	-537 410
Tomträttsavgäld	-2 327 400	-2 327 400
Försäkringspremier	-175 656	-175 002
Kabel- och digital-TV	-64 728	-49 535
Återbäring från Riksbyggen	2 625	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 770	0
Serviceavtal Kyl- och värmepumpanläggningar	-8 486	-7 550
Obligatoriska besiktningar	-187 665	-42 095
Bevakningskostnader	-282 417	-310 817
Snö- och halkbekämpning	-72 320	-33 562
Förbrukningsinventarier	-11 044	-3 815
Vatten	-412 568	-403 508
Fastighetsel	-752 134	-777 697
Uppvärmning	-1 316 812	-1 151 523
Sophantering och återvinning	-324 757	-302 536
Förvaltningsarvode drift	-1 476 582	-1 575 176
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-11 188 520</b>	<b>-10 475 530</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-220 136	-214 071
IT-kostnader	-29 144	-6 675
Arvode, yrkesrevisorer	-67 512	-35 247
Övriga förvaltningskostnader	-120 228	-101 981
Kreditupplysningar	-2 225	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 046	-18 134
Kontorsmateriel	0	-4 133
Telefon och porto	-13 830	-21 657
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Köpta tjänster	0	-7 500
Konsultarvoden	-90 003	-61 322
Bankkostnader	-3 627	-3 095
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-593 450</b>	<b>-488 118</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-250 250	-246 400
Arvode internrevisor	-5 000	0
Arvode valberedning	-15 000	-15 000
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-74 353	-67 486
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-344 603</b>	<b>-328 448</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 775	-2 694 204
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 731 775</b>	<b>-2 694 204</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	26 064	24 978
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 064</b>	<b>24 978</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 275
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	818	222
Övriga ränteintäkter	41 095	50 072
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 913</b>	<b>53 568</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 679 799	-1 919 998
Övriga räntekostnader	-1 331	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 681 130</b>	<b>-1 919 998</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	323 304 446	323 304 446
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	<b>324 106 196</b>	<b>324 106 196</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	4 508 495	
	<b>4 508 495</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>328 614 691</b>	<b>324 106 196</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-80 628 831	-77 934 627
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	<b>- 81 430 581</b>	<b>- 78 736 377</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 694 204
	<b>- 2 731 775</b>	<b>- 2 694 204</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 84 162 356</b>	<b>- 81 430 581</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>244 452 335</b>	<b>242 675 615</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	244 452 335	242 675 615
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	482 000 000	482 000 000
Lokaler	25 600 000	25 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>507 600 000</b>	<b>507 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>224 400 000</i>	<i>224 400 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen intresseförening	271 500	271 500
Reversfordringar Fortum	531 654	669 179
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>803 154</b>	<b>940 679</b>



<b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	210 357	42 169
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>210 357</b>	<b>42 169</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	527 654	532 362
Skattekonto	164 652	164 652
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>692 306</b>	<b>697 014</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	43 968	43 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 803	34 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 807	11 258
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 835	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 564	37 818
Förutbetald tomträttsavgäld	581 850	581 850
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>771 828</b>	<b>708 814</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bankmedel	5 308 602	5 308 602
Transaktionskonto	3 852 034	4 462 514
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 160 636</b>	<b>9 771 116</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	133 395 426	135 714 221
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 060	-425 060
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>132 970 366</b>	<b>135 289 161</b>

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,41%	2018-09-19	7 394 846,00	-5 394 846,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,41%	2018-10-30	11 374 979,00	-11 374 979,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2019-01-02	6 677 405,00	-6 625 100,00	52 305,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2019-01-30	19 944 260,00	0,00	0,00	19 944 260,00
SEB	0,48%	2019-08-28	16 522 130,00	-16 255 640,00	266 490,00	0,00
SEB	0,64%	2020-09-28	18 161 180,00	0,00	0,00	18 161 180,00
SEB	0,65%	2020-09-28	0,00	21 739 316,00	88 830,00	21 650 486,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-04-30	19 225 000,00	0,00	0,00	19 225 000,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 086 391,00	0,00	0,00	18 086 391,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 328 030,00	0,00	0,00	18 328 030,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	0,00	18 000 079,00	0,00	18 000 079,00
<b>Summa</b>			<b>135 714 221,00</b>	<b>88 830,00</b>	<b>2 407 625,00</b>	<b>133 395 426,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 060 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	233 347	883 369
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>233 347</b>	<b>883 369</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	59 797	0
Mottagna depositioner	74 723	74 723
Skuld för moms	159 742	74 087
Avräkning hyror och avgifter	0	2 100
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>294 263</b>	<b>150 910</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	128 944	218 515
Upplupna driftskostnader	26 649	39 863
Upplupna elkostnader	87 889	80 606
Upplupna värmekostnader	154 311	175 135
Upplupna kostnader för renhållning	10 033	8 013
Upplupna revisionsarvoden	30 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	3 936	12 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 332	17 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 394 197	1 637 230
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 838 291</b>	<b>2 213 327</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Leif Löwinder

---

Carmen Cornelyn

---

Pär Ivarsson

---

Lars Fernandez

---

Dan Östling

---

Linus Olsson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

Inger Andersson  
Intern 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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 planliga 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.

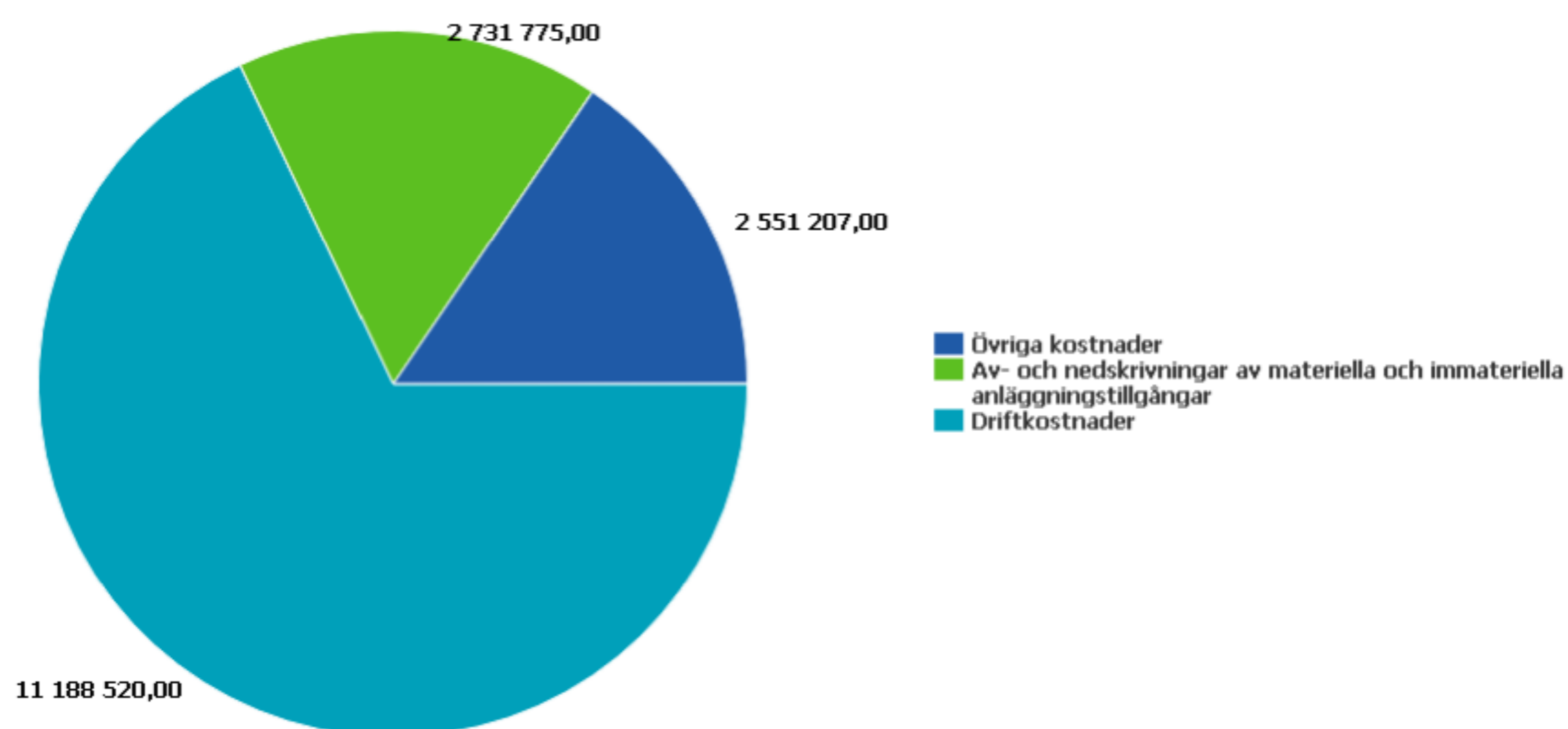
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

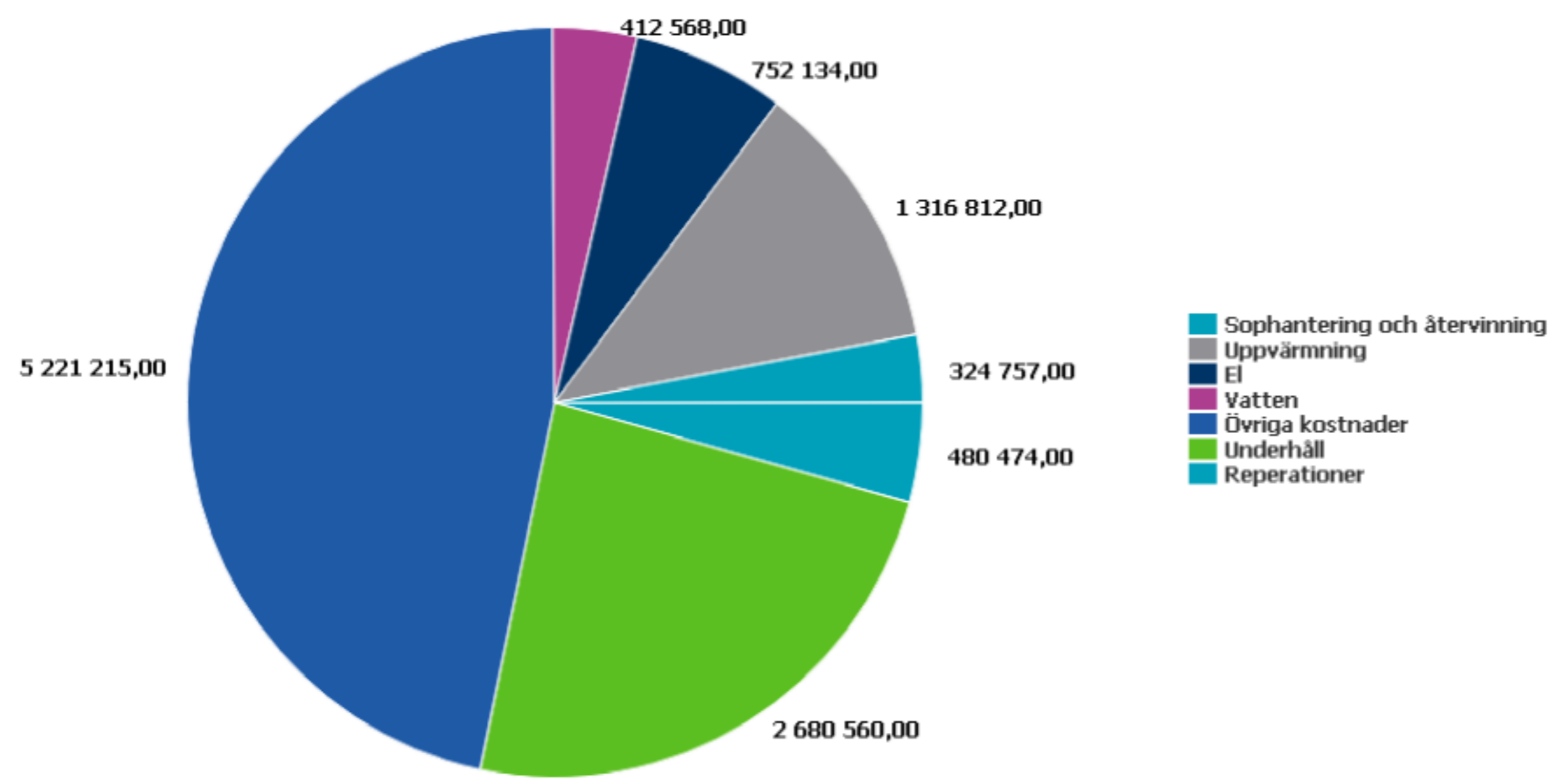
Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 188 520	10 475 530
Övriga externa kostnader	593 450	488 118
Personalkostnader	344 603	328 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 731 775	2 694 204
Finansiella poster	1 613 154	1 841 452
<b>Summa kostnader</b>	<b>16 471 502</b>	<b>15 827 752</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	304 627	296 550
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	92 842	94 716
Trädgårdsskötsel grundavtal	176 207	142 996
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3 234	5 933
Rabatt/återbäring från RB	-2 625	-3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	5 770	0
Serviceavtal	8 486	7 550
Inre skötsel/städ, grund	394 624	389 648
Obligatoriska besiktningkostnader	7 617	15 571
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	129 791	0
Hissbesiktning	50 258	26 524
Bevakningskostnader	282 417	310 817
Snö- och halkbekämpning	72 320	33 562
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3 158	132 650
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	2 956	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	31 052	71 934
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 022	49 257
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	25 157	42 590
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4 251	12 234
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	33 896	4 065
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 794	3 360
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	21 876	480
Rep Installationer köpta tjänster El	41 248	0
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	8 296	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	118 314	199 172
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	21 684	29 411
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	16 000	14 588
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	6 181	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	21 963	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	19 728	10 808
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	481	4 969
Övriga Reparationer	28 137	41 000
Vattenskador	7 523	7 658
Vandalisering	64 758	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	63 552
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	43 600
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	58 227	923 428
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	87 874	588 147
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	36 589	150 000
UH Installationer köpta tjänster Hissar	2 497 870	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	388 100
Fastighetsel	752 134	777 697
Uppvärmning	1 316 812	1 151 523
Vatten	412 568	403 508
Sophämtning	324 757	302 536
Fastighetsförsäkring	175 656	175 002
Självrisk	63 723	0
Tomträttsavgälder	2 327 400	2 327 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	70 661	49 535
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	414 974	434 991
Extradebiteringar	90 075	180 610
Dös-arvoden, drift	0	29 733
Fastighetsskatt	542 118	537 410
Förbrukningsmaterial	11 044	3 815
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 188 520</b>	<b>10 475 530</b>



---

# RB BRF Överdäcket

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Överdäcket 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](http://www.riksbyggen.se)