

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Sthlmshus 24
Org nr: 702002-1908



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 24 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
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 har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-12-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-17.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 138%. I resultatet ingår avskrivningar med 2 803 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 425 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har tomträtt för fastigheterna Deglinge 1, Holminge 2, Svinninge 2 och Svinninge 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 136 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967-68.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2027-2035. Med en total årlig avgäld om 597 200 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
32	60	32	12	136

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	62	78

Total tomtarea	26 577 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 606 m ²
Lokaler hyresrätt	156 m ²
Total area	11 762 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 122 m². Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,26 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	126 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 609 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 350 tkr och planerat underhåll för 743 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-07-11 och visar på ett underhållsbehov på 1 564 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 304 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	471 tkr
Installationer	272 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Eriksson	Ordförande	2020
Linus Olsson	Ledamot	2021
Torbjörn Brunberg	Ledamot	2020
Eddie Bervelin	Ledamot	2021
Sargon Ölander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Gustafsson	Suppleant	2020
Josef Ingvarsson	Suppleant	2020
Bmnet Sagar	Suppleant	2021
Asma Inayat Bajwa	Suppleant	2021
Matilda Hedman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Olof Olsson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Lyberg	

Valberedning	
Sarah Bedi	Sammanställande
Mariam Gabro	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

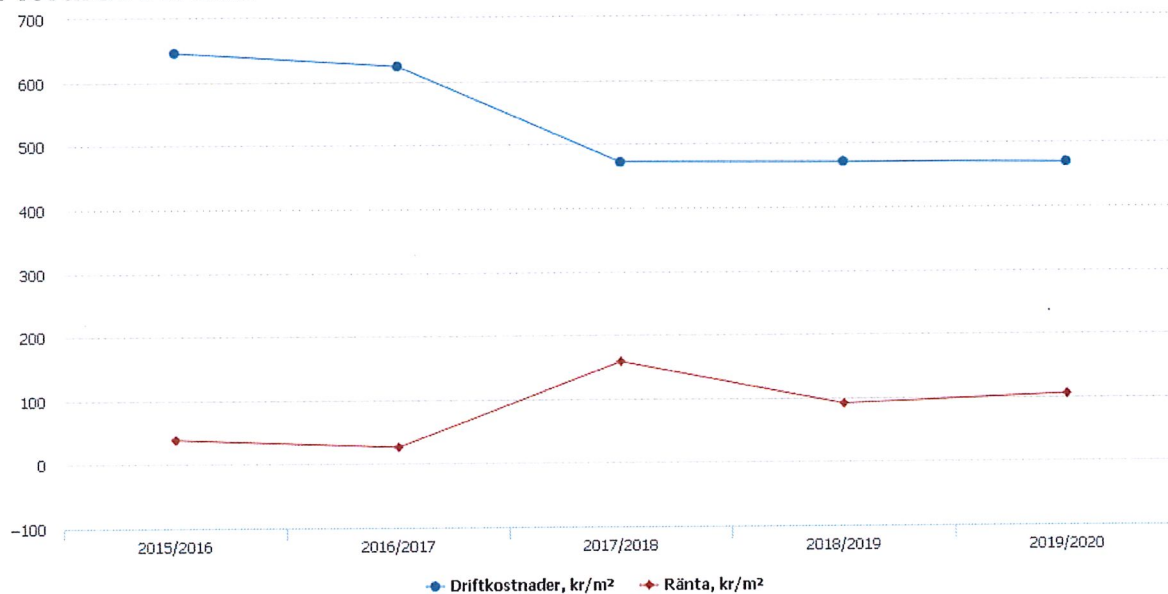
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 948	9 775	9 581	9 534	9 357
Årets resultat	-379	-445	775	724	281
Balansomslutning	114 627	116 207	77 494	37 768	37 915
Soliditet %	5	6	9	16	14
Likviditet %	138	173	144	440	305
Driftkostnader, kr/m²	469	471	472	624	646
Ränta, kr/m²	90	91	158	26	38
Lån, kr/m²	8 758	8 995	5 268	2 584	2 602

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

Soliditet: beräknas som eget i procent av balansomslutningen.

HS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 591 640	4 148 174	106 849	-422 391
Disposition enl. årsstämmbeslut			-422 391	422 391
Reservering underhållsfond		304 000	-304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-743 150	743 150	
Årets resultat				-378 961
Vid årets slut	2 591 640	3 709 024	123 608	-378 961

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-315 542
Årets resultat	-378 961
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	743 150
Summa	-255 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 255 353

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

WBS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 948 295	9 774 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 643	142 500
Summa rörelseintäkter		10 071 938	9 917 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 517 893	-5 545 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-871 358	-726 943
Personalkostnader	Not 6	-212 827	-163 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 803 042	-2 847 246
Summa rörelsekostnader		-9 405 120	-9 283 136
Rörelseresultat		666 818	634 342
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	0	6 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 382	7 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 053 161	-1 070 765
Summa finansiella poster		-1 045 779	-1 056 733
Resultat efter finansiella poster		-378 961	-422 391
Årets resultat		-378 961	-422 391

123

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	103 410 780	106 202 562
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	889 488	0
Summa materiella anläggningstillgångar		104 300 267	106 202 562
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		104 504 267	106 406 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		974	4 021
Övriga fordringar	Not 13	248 481	255 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	569 858	276 121
Summa kortfristiga fordringar		819 313	535 695
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 303 427	9 287 120
Summa kassa och bank		9 303 427	9 287 120
Summa omsättningstillgångar		10 122 741	9 822 815
Summa tillgångar		114 627 008	116 229 377

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 591 640	2 591 640	
Fond för yttre underhåll	3 709 024	4 148 174	
Summa bundet eget kapital	6 300 664	6 739 814	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	123 608	106 849	
Årets resultat	-378 961	-422 391	
Summa fritt eget kapital	-255 353	-315 542	
Summa eget kapital	6 045 311	6 424 272	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	101 234 535	104 131 254
Summa långfristiga skulder		101 234 535	104 131 254
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 771 445	264 855
Leverantörsskulder		387 955	246 632
Övriga skulder	Not 17	91 221	101 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 096 541	5 061 041
Summa kortfristiga skulder		7 347 162	5 673 851
Summa eget kapital och skulder		114 627 008	116 229 377

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-378 961	-422 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 803 042	2 847 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 424 081	2 424 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-283 618	261 430
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	166 721	-3 070 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 307 184	-384 608
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-136 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-79 000 000
Investeringar i inventarier	-900 747	
Investeringar i pågående byggnation	0	34 808 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-900 747	-44 328 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 390 129	42 228 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 390 129	42 228 394
Årets kassaflöde	16 308	-2 484 214
Likvidamedel vid årets början	9 287 120	11 771 334
Likvidamedel vid årets slut	9 303 427	9 287 120

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Beräknad livslängd
Stomme & grund	Linjär	150
Stammar, el & avlopp	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Bergvärme	Linjär	20
Fasad	Linjär	40
Balkonger	Linjär	35
Tak	Linjär	25
Inre ytskikt	Linjär	20
Installationer	Linjär	20
Garage & portar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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	9 409 818	9 240 528
Hyror, lokaler	125 500	125 500
Hyror, garage	259 700	260 750
Hyror, p-platser	177 542	177 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 085	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 980	-26 800
Summa nettoomsättning	9 948 295	9 774 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	18 264	19 618
Fakturerade kostnader	2 700	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga erhållna bidrag	68 506	0
Övriga rörelseintäkter	29 029	32 023
Försäkringsersättningar	5 144	89 600
Summa övriga rörelseintäkter	123 643	142 500

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-743 150	-171 250
Reparationer	-350 311	-852 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 434	-243 362
Tomträttsavgäld	-532 933	-597 200
Arrendeavgifter	-2 903	-2 861
Försäkringspremier	-229 859	-162 497
Kabel- och digital-TV	-69 882	-68 602
Pcb/Radonsanering	-3 979	0
Återbäring från Riksbyggen	0	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 130	-968
Serviceavtal	-34 652	-37 220
Obligatoriska besiktningar	-22 396	-20 590
Bevakningskostnader	-2 603	-21 150
Snö- och halkbekämpning	-52 308	-152 525
Statuskontroll	0	-3 750
Förbrukningsinventarier	0	-8 418
Vatten	-468 520	-368 147
Fastighetsel	-857 821	-692 498
Uppvärmning	-1 260 065	-1 533 150
Sophantering och återvinning	-230 572	-216 084
Förvaltningsarvode drift	-404 375	-400 000
Summa driftkostnader	-5 517 893	-5 545 076

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-626 153	-585 061
IT-kostnader	-28 729	-8 779
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-36 848
Övriga förvaltningskostnader	-128 381	-45 066
Kreditupplysningar	-3 375	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 860	-21 053
Telefon och porto	-300	-300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 140
Medlems- och föreningsavgifter	-24 800	-24 800
Bankkostnader	-2 760	-3 250
Summa övriga externa kostnader	-871 358	-726 943

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-95 625	-50 290
Sammanträdesarvoden	0	-23 200
Övriga ersättningar	-10 625	-8 968
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-67 977	-41 008
Övriga kostnadsersättningar	-7 350	-16 562
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-31 250	-23 343
Summa personalkostnader	-212 827	-163 871

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 791 782	-2 847 246
Avskrivning Installationer	-11 259	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 803 042	-2 847 246

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från andelar i intresseföretag	0	6 528
Summa resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	6 528

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 233 130	-393 848
Övriga finansiella kostnader	179 969	-676 917
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 053 161	-1 070 765

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	115 243 567	36 243 567
Mark	1 000 000	1 000 000
	116 243 567	37 243 567
Årets anskaffningar		
Byggnader, <i>stammar</i>	0	79 000 000
	0	79 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 243 567	116 243 567
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 041 005	-7 193 759
	-10 041 005	-7 193 759
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 791 782	-2 847 246
	-2 791 782	-2 847 246
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 832 787	-10 041 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 410 780	106 202 562
Varav		
Byggnader	102 410 780	105 202 562
Mark	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	5 609 000	5 609 000
Totalt taxeringsvärde	126 609 000	126 609 000
<i>varav byggnader</i>	92 150 000	92 150 000
<i>varav mark</i>	34 459 000	34 459 000

KS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer, <i>fibernät</i>	900 747	
	900 747	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	900 747	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 259	
	-11 259	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 259	
	-11 259	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 259	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	889 488	0
Varav		
Installationer	889 488	

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	204 000	68 000
Inköp av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	136 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	204 000	204 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	11 080	18 152
Skattekonto	237 401	237 401
Summa övriga fordringar	248 481	255 553

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	179 201	101 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 174	47 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 883	5 581
Förutbetald tomträttsavgäld	166 600	120 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	569 858	276 121

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 596	1 680
Bankmedel	2 101 027	2 095 277
Transaktionskonto	7 200 804	7 190 163
Summa kassa och bank	9 303 427	9 287 120

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	103 005 980	29 909 109
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	74 487 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 771 445	-264 855
Långfristig skuld vid årets slut	101 234 535	104 131 254

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	20 000 000	-20 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	12 000 000	-12 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	14 000 000	-14 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	5 000 000	-5 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	6 000 000	-6 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	5 700 000	-5 700 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	5 000 000	-5 000 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	4 387 000	-4 387 000	0	0
SBAB - Bygglån	1,33 %	2021-06-30	2 400 000	-2 400 000	0	0
SBAB	1,03%	2020-11-20	4 185 000,00	0,00	108 000,00	4 077 000,00
SBAB	0,95%	2020-10-02	0,00	24 829 000,00	375 000,00	24 454 000,00
SBAB	1,03%	2020-11-20	1 647 554,00	0,00	36 470,00	1 611 084,00
SBAB	1,07%	2021-06-29	1 718 725,00	0,00	21 752,00	1 696 973,00
SBAB	1,07%	2021-06-29	5 844 380,00	0,00	25 575,00	5 818 805,00
SBAB	1,10%	2020-09-18	5 918 450,00	0,00	23 332,00	5 895 118,00
SBAB	1,08%	2020-09-23	4 700 000,00	0,00	50 000,00	4 650 000,00
SBAB	0,92%	2021-10-11	0,00	24 829 000,00	375 000,00	24 454 000,00
SBAB	1,08%	2022-05-10	5 895 000,00	0,00	0,00	5 895 000,00
SBAB	0,95%	2023-10-11	0,00	24 829 000,00	375 000,00	24 454 000,00
Summa			104 396 109	74 487 000,00	1 390 129,00	103 005 980,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 771 445 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under kommande fem åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.

KS

Not 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	76 928	76 928
Övriga skulder	15 222	15 222
Skuld sociala avgifter och skatter	1 351	1 270
Avräkning hyror och avgifter	-2 280	-2 280
Clearing	0	10 183
Summa övriga skulder	91 221	101 323

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 047	0
Upplupna räntekostnader	134 084	180 162
Upplupna driftskostnader	66 667	66 667
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 925	0
Upplupna elkostnader	30 057	39 613
Upplupna vattenavgifter	69 977	43 280
Upplupna värmekostnader	75 395	49 917
Upplupna kostnader för renhållning	31 721	31 870
Upplupna revisionsarvoden	40 711	51 556
Upplupna styrelsearvoden	44 706	45 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 786 000	3 785 990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	801 251	766 527
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 096 541	5 061 041

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	126 437 000	126 437 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Spånga 2020-12-21

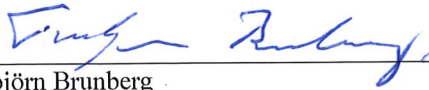
Ort och datum



Fredrik Eriksson



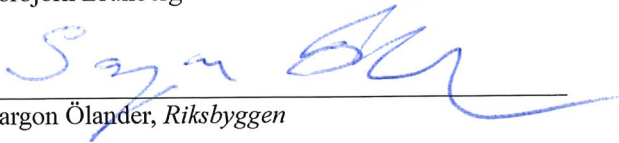
Linus Olsson



Torbjörn Brunberg



Eddie Bervelin



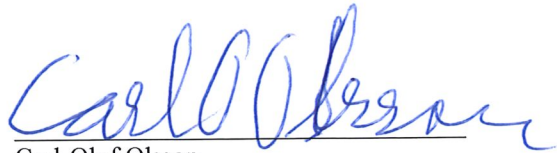
Sargon Ölander, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-05

KPMG AB



Maria Elias
KPMG AB



Carl-Olof Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24, org. nr 702002-1908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24 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 och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Stockholmshus 24 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledarnöter 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna 2021-01-05

KPMG AB

DocuSigned by:

 D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor



Carl-Olof Olsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 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.

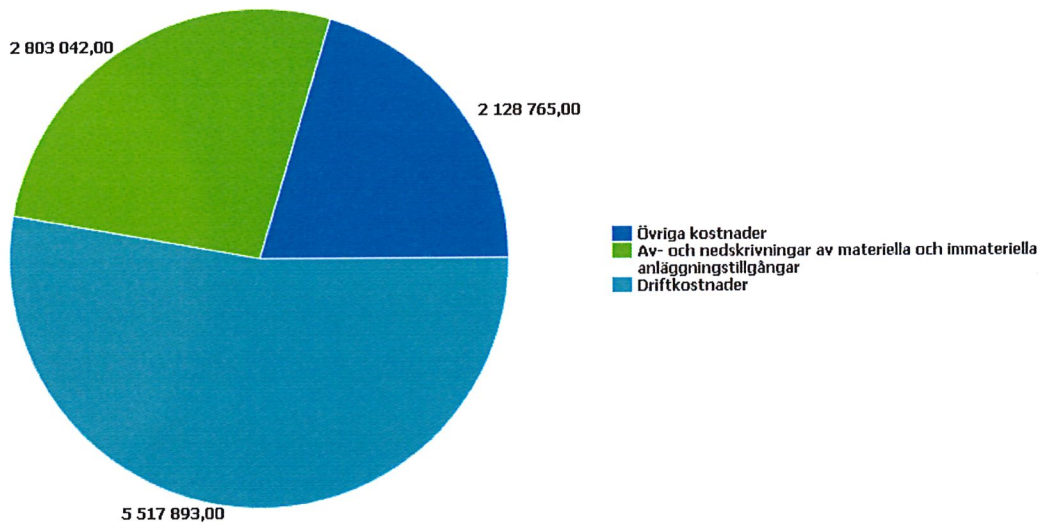
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 517 893	5 545 076
Övriga externa kostnader	870 158	726 943
Personalkostnader	212 827	163 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 803 042	2 847 246
Finansiella poster	1 045 779	1 056 733
Summa kostnader	10 449 699	10 339 869



RB BRF Sthlmshus 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 24 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

