

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Stockholmshus 24
Org nr: 702002-1908

2021-09-01 – 2022-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 24 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 8% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen nio lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 166% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 314 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 Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet löper ut med olika tidpunkter under åren 2027–2029. Med en total årlig avgäld om 500 800 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 lokalhyror utgör ca 1,26 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	159 992 000 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 331 och planerat underhåll för 451. 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 2021-11-11 och visar på ett underhållsbehov på 1 635 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 362 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	451 024

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Fönster	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Olsson	Ordförande	2023
Torbjörn Brunberg	Ledamot	2022
Ulla-Britt Henriksson	Ledamot	2022
Urban Gustafsson	Ledamot	2023
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rezak Imad	Suppleant	2022
Kistine Bunjaj	Suppleant	2022
Bmnet Sagar	Suppleant	2023
Mariam Gabro	Suppleant	2023
Eddie Bervelin	Suppleant	2022
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Andersson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Olof Olsson	

Valberedning

Sarah Bedi	Sammanställande
Mariam Gabro	

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

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

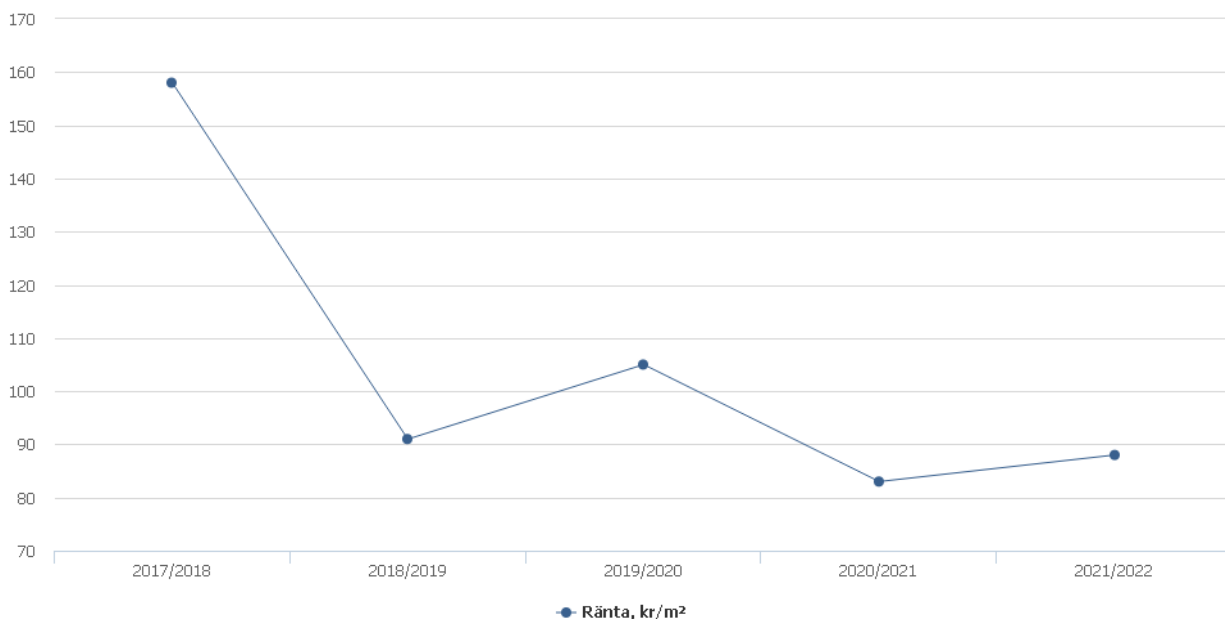
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	10 127	9 964	9 948	9 775	9 581
Årets resultat	-523	-1 169	-379	-445	775
Balansomslutning	105 734	108 349	114 627	116 207	77 494
Soliditet %	4	5	5	6	9
Likviditet %*	186	166	138	173	144
Ränta, kr/m²	88	83	105	91	158
Lån, kr/m²	8 455	8 607	8 758	8 995	5 268

*Föreningen har valt att redovisa likviditeten exkl. de lån som har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 591 640	2 705 627	748 043	-1 169 133
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 169 133	1 169 133
Reservering underhållsfond		362 000	-362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-451 024	451 024	
Årets resultat				-522 943
Vid årets slut	2 591 640	2 616 603	-332 066	-522 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-421 090
Årets resultat	-522 943
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-362 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	451 024
Summa	-855 008

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **855 008**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 127 064	9 964 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 505	105 763
Summa rörelseintäkter		10 216 569	10 069 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 805 456	-6 351 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-874 595	-886 382
Personalkostnader	Not 6	-210 037	-217 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 836 820	-2 836 820
Summa rörelsekostnader		-9 726 908	-10 292 088
Rörelseresultat		489 661	-222 270
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 996	6 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 039 184	-972 908
Summa finansiella poster		-1 012 604	-946 863
Resultat efter finansiella poster		-522 943	-1 169 133
Årets resultat		-522 943	-1 169 133

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	97 827 215	100 618 997
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	799 413	844 450
Summa materiella anläggningstillgångar		98 626 628	101 463 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		98 830 628	101 667 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-23 461	11 477
Övriga fordringar	Not 13	237 401	244 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	478 145	182 541
Summa kortfristiga fordringar		692 085	438 419
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 210 804	6 243 424
Summa kassa och bank		6 210 804	6 243 424
Summa omsättningstillgångar		6 902 889	6 681 842
Summa tillgångar		105 733 516	108 349 290

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 591 640	2 591 640	
Fond för yttre underhåll	2 616 603	2 705 627	
Summa bundet eget kapital	5 208 243	5 297 267	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-332 066	748 043	
Årets resultat	-522 943	-1 169 133	
Summa fritt eget kapital	-855 008	-421 090	
Summa eget kapital	4 353 235	4 876 178	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 954 004	23 454 004
Summa långfristiga skulder		22 954 004	23 454 004
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 494 756	77 779 786
Leverantörsskulder		474 387	93 855
Skatteskulder		4 990	0
Övriga skulder	Not 17	72 531	97 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 379 613	2 048 058
Summa kortfristiga skulder		78 426 277	80 019 108
Summa eget kapital och skulder		105 733 516	108 349 290

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-522 943	-1 169 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 836 820	2 836 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 313 877	1 667 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-253 666	380 895
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-307 801	-3 336 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 752 410	-1 287 813
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 785 030	-1 772 190
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 785 030	-1 772 190
Årets kassaflöde	-32 620	-3 060 003
Likvidamedel vid årets början	6 243 424	9 303 427
Likvidamedel vid årets slut	6 210 804	6 243 424
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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. 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.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 550 192	9 419 534
Hyror, lokaler	125 890	125 500
Hyror, garage	275 900	260 400
Hyror, p-platser	196 100	177 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 590	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	-700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 028	-16 880
Summa nettoomsättning	10 127 064	9 964 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	20 835	27 740
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	68 670	77 843
Summa övriga rörelseintäkter	89 505	105 763

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-451 024	-1 307 396
Reparationer	-331 025	-407 217
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 504	-254 514
Tomträttsavgäld	-500 800	-500 800
Arrendeavgifter	0	-2 911
Försäkringspremier	-256 410	-286 313
Kabel- och digital-TV	0	-26 954
Pcb/Radonsanering	-4 980	-49 441
Återbäring från Riksbyggen	9 300	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 138	-1 130
Serviceavtal	-39 733	-35 229
Obligatoriska besiktningar	-5 031	0
Bevakningskostnader	-26 658	-34 696
Snö- och halkbekämpning	-140 980	-134 986
Förbrukningsinventarier	-20 649	-19 417
Vatten	-467 297	-436 108
Fastighetsel	-1 356 537	-883 163
Uppvärmning	-1 216 970	-1 348 706
Sophantering och återvinning	-277 972	-225 224
Förvaltningsarvode drift	-411 047	-405 475
Summa driftskostnader	-5 805 456	-6 351 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-668 984	-658 950
IT-kostnader	-731	-4 242
Arvode, yrkesrevisorer	-34 000	-33 165
Övriga förvaltningskostnader	-84 407	-74 300
Kreditupplysningar	-1 119	-4 239
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 390	-21 833
Kontorsmateriel	-4 945	-8 390
Telefon och porto	-275	-300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-44
Medlems- och föreningsavgifter	-24 800	-24 800
Konsultarvoden	-30 125	-41 250
Bankkostnader	-3 300	-2 750
Övriga externa kostnader	-2 520	-12 120
Summa övriga externa kostnader	-874 595	-886 382

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-100 463	-97 537
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 161	-81 715
Övriga kostnadsersättningar	-4 100	-4 900
Sociala kostnader	-32 313	-33 056
Summa personalkostnader	-210 037	-217 208

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 791 782	-2 791 782
Avskrivning Installationer	-45 037	-45 037
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 836 820	-2 836 820

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 584	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 584	19 584

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 038 224	-971 759
Övriga räntekostnader	-960	-1 149
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 039 184	-972 908

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	115 243 567	115 243 567
Mark	1 000 000	1 000 000
	116 243 567	116 243 567
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 243 567	116 243 567

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 624 570	-12 832 787
	-15 624 570	-12 832 787
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 791 782	-2 791 782
	-2 791 782	-2 791 782
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 416 352	-15 624 569

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	96 827 215	99 618 997
Mark	1 000 000	1 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	154 000 000	121 000 000
Lokaler	5 992 000	5 609 000
Totalt taxeringsvärde	159 992 000	126 609 000
<i>varav byggnader</i>	<i>119 715 000</i>	<i>92 150 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 227 000</i>	<i>34 459 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Installationer	900 747	900 747
	900 747	900 747
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	900 747	900 747
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-56 297	-11 259
	-56 297	-11 259
Årets avskrivningar		
Installationer	-45 037	-45 037
	-45 037	-45 037
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-101 334	-56 297
	-101 334	-56 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	799 413	844 450
Varav		
Installationer	799 413	844 450

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	204 000	204 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	204 000	204 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	0	7 000
Skattekonto	237 401	237 401
Summa övriga fordringar	237 401	244 401

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 300	85 689
Förutbetalt förvaltningsarvode	224 298	55 097
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 818	104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129	0
Förutbetald tomträttsavgäld	166 600	41 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 145	182 541

Not 15 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	6 499	1 534
Bankmedel	2 110 831	2 105 920
Transaktionskonto	4 093 474	4 135 970
Summa kassa och bank	6 210 804	6 243 424

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	99 448 760	101 233 790
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-75 994 756	-76 001 464
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 778 322
Långfristig skuld vid årets slut	22 954 004	23 454 004

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2021-09-23	4 600 000,00	-4 587 500,00	12 500,00	0,00
SBAB	0,95%	2021-10-04	23 954 000,00	-23 829 000,00	125 000,00	0,00
SBAB	0,95%	2021-10-11	23 954 000,00	-23 829 000,00	125 000,00	0,00
SBAB	1,76%	2022-10-04	0,00	23 829 000,00	375 000,00	23 454 000,00
SBAB	2,28%	2022-11-22	1 571 604,00	0,00	42 748,00	1 528 856,00
SBAB	2,28%	2022-11-22	3 969 000,00	0,00	108 000,00	3 861 000,00
SBAB	1,63%	2022-09-23	0,00	4 587 500,00	37 500,00	4 550 000,00
SBAB	1,90%	2022-10-11	0,00	23 829 000,00	375 000,00	23 454 000,00
SBAB	2,40%	2023-05-10	5 895 000,00	0,00	5 188,00	5 889 812,00
SBAB	1,84%	2023-06-29	1 675 221,00	0,00	21 752,00	1 653 469,00
SBAB	1,84%	2023-06-29	5 791 112,00	0,00	29 984,00	5 761 128,00
SBAB	1,70%	2022-09-20	5 869 853,00	0,00	27 358,00	5 842 495,00
SBAB	0,95%	2023-10-11	23 954 000,00	0,00	500 000,00	23 454 000,00
Summa			101 233 790,00	0,00	1 785 030,00	99 448 760,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	76 928	76 928
Övriga skulder	-15 222	15 222
Skuld sociala avgifter och skatter	10 325	5 259
Clearing	500	0
Summa övriga skulder	72 531	97 409

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	17 203	14 648
Upplupna räntekostnader	202 997	125 422
Upplupna driftskostnader	68 676	66 667
Upplupna elkostnader	57 814	37 625
Upplupna vattenavgifter	80 269	75 012
Upplupna värmekostnader	53 858	59 532
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 549
Upplupna revisionsarvoden	43 875	42 000
Upplupna styrelsearvoden	54 751	46 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 219
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	786 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 170	785 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 379 613	2 048 058

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	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

Ort och datum

DocuSigned by:
Linus Olsson
157066C53D054B1...

Linus Olsson

DocuSigned by:
Torbjörn Brunberg
DF9B531DECAE4B7...

Torbjörn Brunberg

DocuSigned by:
Ulla-Britt Henriksson
E21118C92D524C6...

Ulla-Britt Henriksson

DocuSigned by:
Urban Gustafsson
9EF64E393D4443D...

Urban Gustafsson

DocuSigned by:
Per Linder
C24AF1C89BC84A1...

Per Linder, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

DocuSigned by:
Katrine Elbra
6A6B49E301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:
Elin Andersson
E6234687A79B47E...

Elin Andersson
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 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 revisionssed 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 uppger, 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 utfört 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 utfört 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 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsd 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.

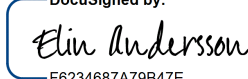
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

F6234687A79B47E...
Elin Andersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

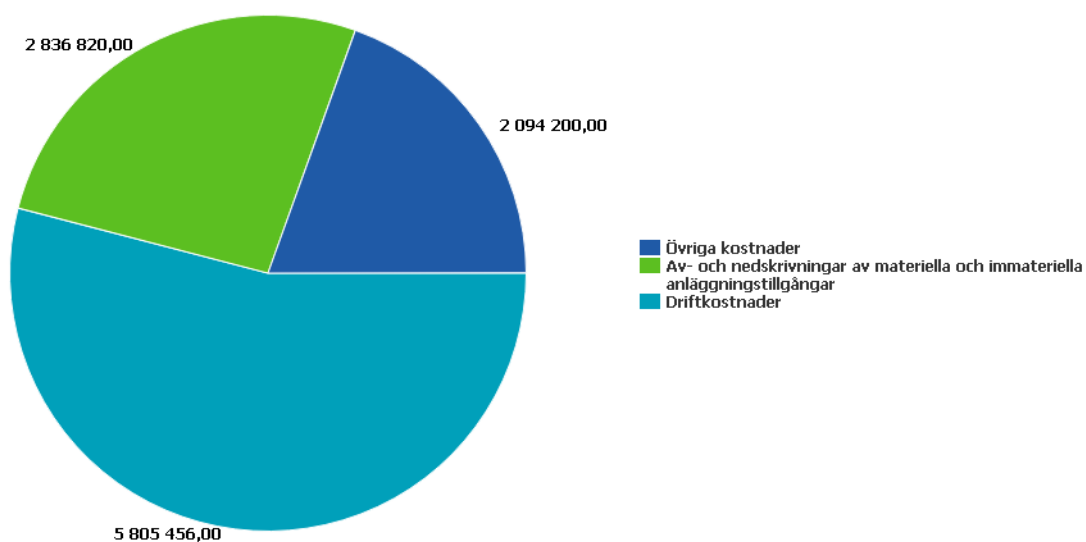
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 805 456	6 351 678
Övriga externa kostnader	871 560	886 382
Personalkostnader	210 037	217 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 836 820	2 836 820
Finansiella poster	1 012 604	946 863
Summa kostnader	10 736 477	11 238 950



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

