

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Stockholmshus 10
Org nr: 702002-1734



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 10
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Rämensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If fr.o.m. 2023-04-01 (tidigare i Protector Försäkring).

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-2026 en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
123	186	49	358

Lokaler	Garage	P-platser	mc-platser
47	10	32	8

Bostäder bostadsrätt 18 917 m²

Lokaler hyresrätt 1 501 m²

Årets taxeringsvärde 617 085 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 617 085 000 kr



Avtal

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.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Tele2 AB
Individuell elmätning	Infometric
Grovsopor	Remondis
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
El, nät	Energikundservice Sverige AB
El, förbrukning	Vattenfall kundservice AB
Klottersanering	Color Off Sthlm AB
Bredband fiber	Obenetwork AB
Bokningstavlor/passersystem	Wisehouse / CLS
Skadedjursbekämpning	Nomor

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 1 337 tkr och planerat underhåll för 2 341 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 15 510 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 551 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 200 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.



Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	1990-1992
Takrenovering	1990-1992
Balkongrenovering	2001
Fasadrenovering	2003
Fönsterbyte	2004
Elstigare	2007-2008
Byte värmeväxlare	2014-2015
Inventering skorstenar	2015
Skyddsräcken	2016
Renovering landgångar och trappnosar	2016
Renovering skorstenar	2016-2019
Upprustning lekplats	2016
Byte värmeväxlare	2017
Utbyggnad el-central	2017
Stamspolning	2018
Balkongrenovering	2018
Renovering dörrar	2018-2019
Rörinspektion och rörarbeten Rämensvägen 37	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Utbyte stenplattor vid utegrill	2019
Markunderhåll Rämensvägen 11	2020
Trädbeskärning föryngring	2021
Asfaltering	2021
Stamspolning	2021-2022
Relining	2022

Årets utförda underhåll	Belopp (i tkr)
Installation av torkrumsavfuktare	47
Rörinspektion, stamspolning, byte vvc-pump	602
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen	1 560
Dränering och förbättring avrinning takränna	84
Återställande av dagvattenbrunn	49

Planerat underhåll	År
Renovering trappnosar	Löpande
Renovering beläggningssytor	Löpande
Byte läckande element	Löpande
Målning gemensamma utrymmen	2023-2024
Underhåll vindskivor	2023-2024



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofie Danielsson	Ordförande	2025
Ann Dimelius	Sekreterare	2024
Noel Irstad	Vice ordförande	2024
Laura Perander	Ledamot	2025
Mårten Lilja	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Fredriksson	Suppleant	2025
Patrik Söderhielm	Suppleant	2024
Sofia Lundgren	Suppleant	2025
Ylva Öz	Suppleant	2024
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Susanne Hardebrand	Förtroendevald revisor	Avgått
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Andersson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Scheibe (sammankallande)		2024
Marianne Asp		2024
Lars-Olof Svensson		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en extraamortering motsvarande 3 000 000 kr.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 45 st.). Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 461 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 54 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 465 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 5 % samt 2023-02-01 med ytterligare 4 %.

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

Ekonomi

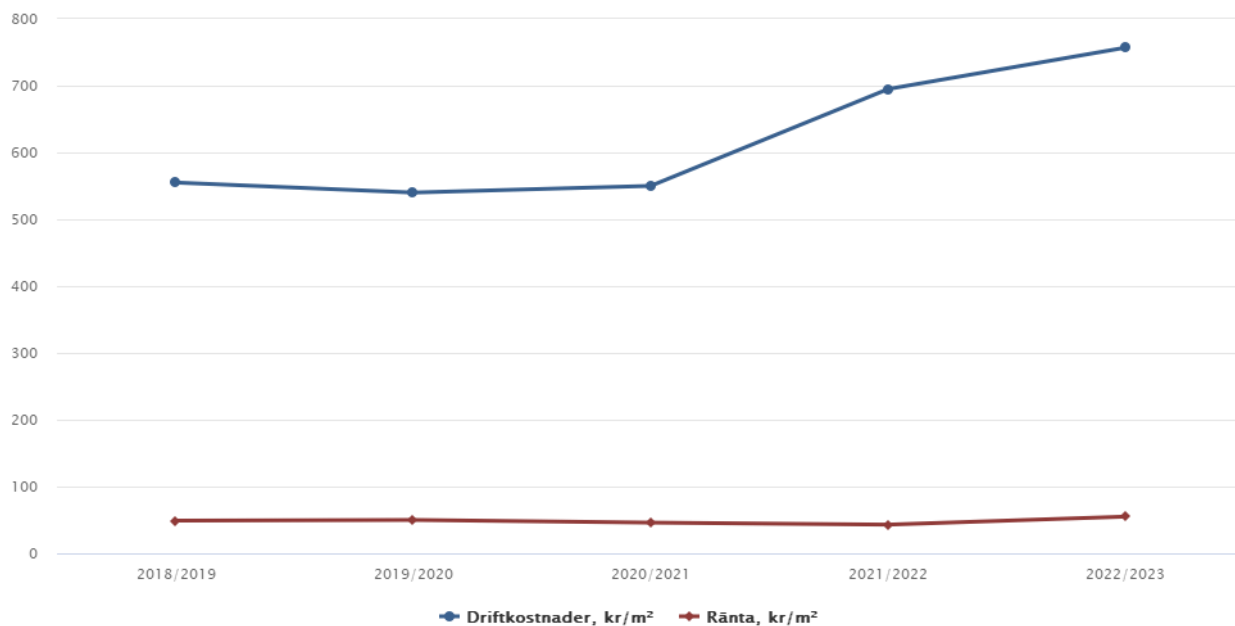
Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på högre intäkter (årsavgifter, elavgifter och erhållna statliga bidrag) samt lägre kostnader för reparationer.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 207% till 189%.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 955	18 314	18 338	18 171	16 869
Resultat efter finansiella poster	1 125	-29	2 676	2 653	1 702
Resultat exklusive avskrivningar	2 124	970	3 522	3 500	2 531
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 076	-2 230	322	300	501
Avsättning till underhållsfond kr/m²	157	157	157	157	99
Balansomslutning	80 670	82 706	85 142	84 178	83 168
Soliditet %	22	20	19	16	13
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	929	868	860	847	832
Driftkostnader, kr/m²	757	695	550	540	555
Ränta, kr/m²	55	43	46	50	49
Underhållsfond, kr/m²	584	542	411	265	10
Lån, kr/m²	2 882	3 037	3 191	3 311	3 372

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	11 074 932	12 222	-29 147
Disposition enl. årsstämmobeslut				-29 147	29 147
Reservering underhållsfond			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 341 175	2 341 175	
Årets resultat					1 124 896
Vid årets slut	411 554	4 880 668	11 933 757	-875 750	1 124 896

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-16 925
Årets resultat	1 124 896
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 341 175</u>
Summa	249 146

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning i kr	249 146

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 955 258	18 314 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	947 181	651 588
Summa rörelseintäkter		20 902 439	18 965 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 449 992	-14 186 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 802 370	-2 451 168
Personalkostnader	Not 6	-502 507	-517 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-999 591	-999 591
Summa rörelsekostnader		-18 754 460	-18 155 091
Rörelseresultat		2 147 979	810 641
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 580	17 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 979	29 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 140 643	-886 441
Summa finansiella poster		-1 023 084	-839 788
Resultat efter finansiella poster		1 124 896	-29 147
Årets resultat		1 124 896	-29 147



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	70 599 775	71 428 760
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 329 082	1 499 687
Summa materiella anläggningstillgångar		71 928 857	72 928 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		72 107 857	73 107 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 368	29 148
Övriga fordringar	Not 12	118 123	90 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 111 932	1 322 064
Summa kortfristiga fordringar		1 231 423	1 441 218
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 330 751	8 156 878
Summa kassa och bank		7 330 751	8 156 878
Summa omsättningstillgångar		8 562 174	9 598 097
Summa tillgångar		80 670 031	82 705 544



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 292 222	5 292 222	
Fond för yttre underhåll	11 933 757	11 074 932	
Summa bundet eget kapital	17 225 979	16 367 154	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-875 750	12 222	
Årets resultat	1 124 896	-29 147	
Summa fritt eget kapital	249 146	-16 925	
Summa eget kapital	17 475 125	16 350 229	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 909 971	37 323 561
Summa långfristiga skulder		42 909 971	37 323 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 925 982	24 680 031
Leverantörsskulder		1 392 156	1 326 992
Skatteskulder		22 348	8 337
Övriga skulder	Not 16	297 518	354 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 646 932	2 662 023
Summa kortfristiga skulder		20 284 936	29 031 754
Summa eget kapital och skulder		80 670 031	82 705 544

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 124 896	-29 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	999 591	999 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 124 486	970 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	209 795	-599 217
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 230	747 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 341 512	1 119 203
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-1 527 250
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 527 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 167 639	-3 154 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 167 639	-3 154 861
Årets kassaflöde	-826 127	-3 562 908
Likvidamedel vid årets början	8 156 879	11 719 787
Likvidamedel vid årets slut	7 330 751	8 156 879

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
Inventarier och verktyg	Linjär	10

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



Not 2 Nettoomsättning	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 576 447	16 421 372
Hyror, lokaler	756 759	723 704
Hyror, garage	157 200	156 900
Hyror, p-platser	237 600	237 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-47 118	-47 581
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-2 487
Rabatter	-72 700	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	49 773	50 208
Elavgifter	1 302 097	775 628
Summa nettoomsättning	19 955 258	18 314 144
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Pant- och överlåtelseavgifter	86 414	108 069
Intäkter gästlägenhet	43 400	55 552
Elstöd	518 150	0
Övriga rörelseintäkter	55 712	183 947
Försäkringsersättningar	243 505	304 020
Summa övriga rörelseintäkter	947 181	651 588
Not 4 Driftskostnader	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 341 175	-512 193
Reparationer	-1 336 875	-3 797 931
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-639 712	-614 652
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 421 800
Försäkringspremier	-720 470	-558 329
Kabel- och digital-TV	-369 850	-160 136
Återbäring från Riksbyggen	19 900	24 000
Serviceavtal	-286 839	0
Sotning	0	-98 368
Obligatoriska besiktningar	-15 270	0
Bevakningskostnader	-10 735	-97 273
Övriga utgifter, köpta tjänster	-39 211	-930
Snö- och halkbekämpning	-244 119	-298 038
Statuskontroll	-55 038	0
Förbrukningsinventarier	-17 553	-14 007
Vatten	-889 846	-719 757
Fastighetsel	-2 468 590	-1 696 765
Uppvärmning	-3 412 382	-3 268 428
Sophantering och återvinning	-414 884	-334 043
Förvaltningsarvode drift	-785 542	-617 897
Summa driftskostnader	-15 449 992	-14 186 547

Not 5 Övriga externa kostnader	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 511 389	-1 467 879
IT-kostnader	-10 117	-258 523
Arvode, yrkesrevisorer	-34 375	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 115	-19 357
Kreditupplysningar, inkassokostnader och mottagaravgifter	-34 052	-4 863
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 048	-105 431
Trycksaker	-6 643	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-453	-220
Medlems- och föreningsavgifter	-30 132	-36 999
IT-tjänster	-33 894	0
Konsultarvoden	-5 625	-169 382
Bankkostnader	-7 953	-3 484
Advokat och rättegångskostnader	-18 882	-39 678
Övriga externa kostnader	-17 694	-312 854
Summa övriga externa kostnader	-1 802 370	-2 451 168

Not 6 Personalkostnader	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-126 619	-122 931
Sammanträdesarvoden	-33 420	-47 608
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-224 951	-227 697
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-114 617	-117 149
Summa personalkostnader	-502 507	-517 785

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 605	-170 605
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-999 591	-999 591

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteutgifter andelar i Riksbyggen Intresseförening	3 580	17 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 580	17 184



Not 9 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
	99 478 225	99 478 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 478 225	99 478 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 049 464	-27 220 479
	-28 049 464	-27 220 479
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	-828 985	-828 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 878 450	-28 049 464
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 599 775	71 428 761
Varav		
Byggnader	70 599 775	71 428 761
Taxeringsvärden		
Bostäder	610 000 000	610 000 000
Lokaler	7 085 000	7 085 000
Totalt taxeringsvärde	617 085 000	617 085 000
<i>varav byggnader</i>	<i>246 363 000</i>	<i>246 363 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>370 722 000</i>	<i>370 722 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 745 525	218 275
	1 745 525	218 275
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	1 527 250
	0	1 527 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 745 525	1 745 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-245 838	-75 232
	-245 838	-75 232
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-170 605	-170 605
	-170 605	-170 605
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-416 443	-245 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-416 443	-245 837
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 329 082	1 499 688
Varav		
Inventarier och verktyg	1 329 082	1 499 688
Not 11 Andra långfristiga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Not 12 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	84 813	83 426
Momsfordringar	31 628	6 580
Fordringar hos leverantörer	1 682	0
Summa övriga fordringar	118 123	90 006

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	76 922	19 528
Förutbetalda försäkringspremier	202 984	466 740
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 200	122 802
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 873	13 345
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 188	52 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 832	173 358
Förutbetald tomträttsavgäld	473 933	473 933
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 111 932	1 322 064

Not 14 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	4 083 529	5 779 180
Transaktionskonto	3 242 222	2 372 699
Summa kassa och bank	7 330 751	8 156 878

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetslån	58 835 953	62 003 592
Nästa års omsättning kortfristig del	-15 880 386	-24 512 460
Nästa års amortering	-45 596	-167 571
Långfristig skuld vid årets slut	42 909 971	37 323 561

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,45%	2024-06-10	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	4,41%	2024-04-08	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	1,11%	2024-05-10	4 905 875,00	0,00	125 489,00	4 780 386,00
SBAB	0,93%	2024-10-11	1 585 257,00	0,00	42 150,00	1 543 107,00
SBAB	1,10%	2025-02-14	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	2,04%	2026-02-12	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,08%	2026-03-13	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,73%	2023-06-08	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,99%	2027-05-19	13 412 460,00	0,00	3 000 000,00	10 412 460,00
Summa			62 003 592,00	0,00	3 167 639,00	58 835 953,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 210 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 15 880 386 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	224 568	233 851
Mottagna depositioner	94 887	118 645
Skuld för moms	-33 115	-13 766
Skuld sociala avgifter och skatter	11 178	11 178
Clearing	0	4 464
Summa övriga skulder	297 518	354 372

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	216 539	128 318
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 443	600 163
Upplupna elkostnader	238 949	120 234
Upplupna vattenavgifter	155 734	121 000
Upplupna värmekostnader	131 791	120 234
Upplupna kostnader för renhållning	67 507	55 429
Upplupna revisionsarvoden	34 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	0	8 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 950	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 741 019	1 475 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 646 932	2 662 023

Not 18 Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 600	82 793 600

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sofie Danielsson

Ann Dimelius

Noel Irstad

Laura Perander

Mårten Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Sara Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557508243432

Dokument

RB BRF Stockholmshus nr 10 - Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-01-10 08:53:23 CET (+0100) av Anna Kausits (AK)
Färdigställt 2024-01-15 12:51:14 CET (+0100)

Initierare

Anna Kausits (AK)
Riksbyggen
anna.kausits@riksbyggen.se

Signerare

Sofie Danielsson (SD)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE DANIELSSON"
Signerade 2024-01-10 09:27:35 CET (+0100)

Ann Dimelius (AD)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN DIMELIUS"
Signerade 2024-01-10 09:49:54 CET (+0100)

Noel Irstad (NI)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NOEL IRSTAD"
Signerade 2024-01-13 22:24:26 CET (+0100)

Laura Pernander (LP)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laura Perander"
Signerade 2024-01-12 14:26:48 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508243432

Mårten Lilja (ML)
Riksbyggen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÅRTEN LILJA"
Signerade 2024-01-10 09:27:14 CET (+0100)

Sara Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA ANDERSSON"
Signerade 2024-01-14 11:27:13 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-01-15 12:51:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10, org.nr 702002-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors 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 nr 10 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Sara Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507983753

Dokument

RB BRF Stockholmshus nr 10 - Revisionsberättelse 2022-2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-01-05 12:42:05 CET (+0100) av Anna Kausits (AK)

Färdigställt 2024-01-15 12:52:39 CET (+0100)

Initierare

Anna Kausits (AK)

Riksbyggen

anna.kausits@riksbyggen.se

Signerare

Sara Anderssib (SA)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ANDERSSON"

Signerade 2024-01-10 10:52:50 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

Engzells Revisionsbyrå AB

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2024-01-15 12:52:39 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Bokslut 20230831, ännu ett utmanande år till ända. Oroligheterna i vår omvärld fortgår dessvärre och påverkar vår vardag. Ökade elpriser, räntehöjningar och driftkostnader överlag gjorde att vi fick göra mindre justeringar på månadsavgiften under verksamhetsåret. Vi justerade även elpriset på hushållselen då priset per kwh varit oförändrad sedan vi införde kollektiv el. Tack vare att vi hade en del av vår elförbrukning på rörligt pris vid årsskiftet blev vi beviljade elstöd och fick tillbaka ca 500 000 kr. Pengar som vi har använt till att amortera av på lånen.

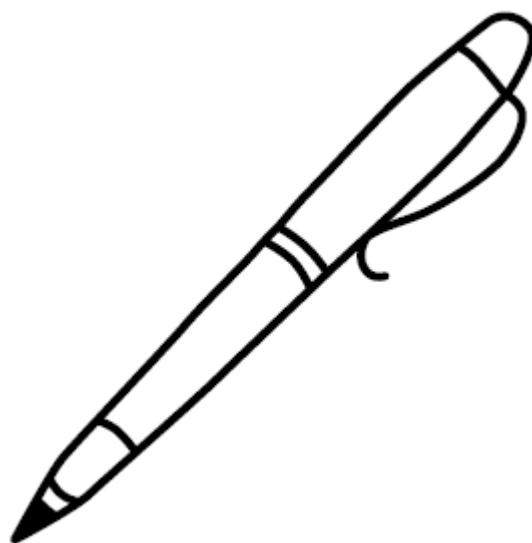
Vi har under året påbörjat utbytet av all belysning i våra trapphus och källargångar till ledbelysning. En investering som bör visa sig på vår elförbrukning då ledbelysning drar avsevärt mindre energi. Arbetet avslutades under hösten 2023.

2022 drabbades konditoriet av en omfattande vattenskada pga av en läcka på ett värmerör som satt ingjutet i golvet. Renoveringen fortgick hela hösten 2022 och i januari 2023 fick de äntligen slå upp portarna igen vilket uppmärksammandes i sociala medier. För att undvika att liknande vattenläckor uppstår lät vi undersöka samtliga värmeledningar i den fastighetens verksamhetslokaler. Utifrån den rapporten planeras nu åtgärder för att slippa nya överraskningar.

I adventstid bjöds det in till glögg och samvaro vid vår fina julgran! Vi tackar alla som kom, en ny tradition har nog tagit form.

Tack för i år, vi ser framemot ett nytt spännande verksamhetsår!

//Styrelsen



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).

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.

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. 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 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 räntebärande intäkter 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 20,6 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 halverat 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.

RB BRF Stockholmshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 10 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

