Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

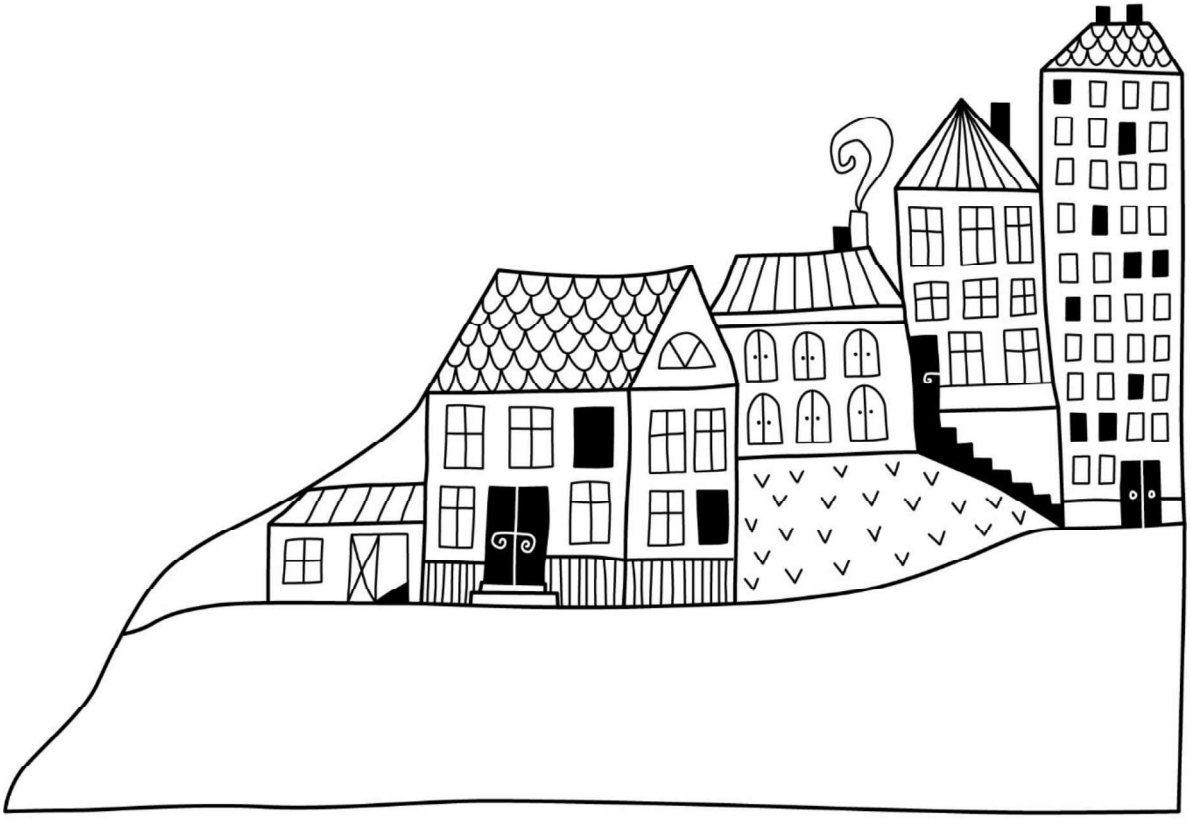
RB BRF Stockholmshus nr 25
Org nr: 702002-7020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 25 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Föreningen redovisar per balansdagen ett negativt eget kapital. Vid en jämförelse mellan byggnadernas taxeringsvärde och bokfört värde framgår dock att ett övervärde föreligger, vilket överstiger det redovisade negativa egna kapitalet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Grytinge 1, 2 och 3 samt Sotinge 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 234 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Sotingeplan 4-26, 28-54 och 56-80 i Spånga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring, hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavaren. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	54
3 rum och kök	102
4 rum och kök	55
5 rum och kök	12
Totalt	234

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	111
Antal p-platser	128
Antal p-platser	9

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Total tomtarea	48 364 m²
Total bostadsarea	19 459 m²
Total lokalarea	151 m²

Årets taxeringsvärde	243 764 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	255 735 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning	Olssons Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	Acrala HB
Kabel-TV och bredband	Tele2 Sverige AB
Bevakning av parkering och garage	Apcoa Parkering AB, Elaway AB & Opigo AB
Fiberoptik	Bredbandsbolaget
Sophantering	Ragnsells AB
Värmereglering	Lassila & Tikanoia AB
Lås- och bokningssystem	Säkerhetsintegrering

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 845 tkr och planerat underhåll för 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 554 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 616 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte av VS-pump	156 776
Handräcken port	26 025

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Idris Kilic	Ordförande	2026
Gabriella Saliba	Sekreterare	2027
Anders Nygren	Vice ordförande	2027
Fadi Kassab	Ledamot	2026
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ninos Shahin, *avgått under oktober 2025*	Suppleant	2027
Paressa Fraggidou	Suppleant	2026
Tugba Candemir	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Alin Algas Putrus	Föreningsvald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tedros Asmelash, *sammankallande*	2026
Disha Kaja	2026
Bulent Kiraz	2026
Ingrid Westerholm	2026

Fritidskommittén	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Westerholm	2027
Gerli Soponen	2027
Sahar Matte	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en pågående takrenovering som kommer slutföras under nästkommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 309 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 309 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-11-01 då den höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 5% från 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Ordförande har ordet

Det har varit ett mycket intensivt år med olika projekt, bland annat renovering av lokaler och takrenovering som planeras slutföras under nästa år. Nästa steg är att renovera takkjolarna men det är inte akut, vi måste vänta tills vi har en starkare ekonomi, d.v.s. att vi hunnit spara ihop pengar, så vi inte behöver ta så mycket lån. Sedan är det viktigt att ni medlemmar är mer aktiva för att hjälpa till att hålla kostnaderna nere och under kontroll. Det största problemet är sophanteringen, det kostar oss mycket extra då vi måste betala för sopsorteringar. Vi har ju bra förutsättningar i vår förening, det är bara att välja rätt, lägga soporna i rätt soprum och rätt kärl, det borde inte vara så svårt. Vi har även problem med hantering av tvättstugorna, det har kostat mycket för föreningen att köpa in nya maskiner, samt förstörelse som t.ex. att stoppa papper och annat i låsen. En del har sina barn med sig, det är självklart inte förbjudet att ta med barnen till tvättstugorna, men försök att hålla dem under uppsikt i så fall, så dem inte klottrar på väggarna, samt att alla städar efter sig.

Vi har varit tvungna att höja medlemsavgifterna ett par gånger, inte med nöje utan vi har varit så illa tvungna.

Sedan måste ni vara medvetna om att varje gång ni kontaktar vår förvaltare Riksbyggen, kostar det oss en hel del pengar när dem handlägger ett ärende, som föreningen i många fall kan lösa genom att ni istället kontaktar vicevärden. Många tror att Riksbyggen äger vår förening, men det är inte så, utan vi äger våra bostäder. Det Riksbyggen gör är att dem utför vissa tjänster på uppdrag av oss.

Jag för min del kommer att fortsätta ett år till om medlemmarna så önskar, efter det får ni se efter en ny kandidat, så det kommer in nya krafter för allas och föreningens bästa.

Med detta önskar jag att ni är välkomna att delta på årsmötet, ju fler desto bättre för allas bästa.

Väl mött,
Idris Kilic
Ordförande

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	16 676	15 207	14 852	14 836	14 761
Resultat efter finansiella poster*	−193	−4 357	−1 835	1 723	−14 608
Soliditet %*	0	0	2	5	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	84	87	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	704	679	679	679
Driftkostnader kr/kvm	607	776	698	511	1 529
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	598	593	530	474	641
Energikostnad kr/kvm*	289	256	233	213	207
Sparande kr/kvm*	72	28	140	193	204
Skuldsättning kr/kvm*	3 731	3 118	3 164	3 209	3 253
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 760	3 118	3 164	3 209	3 253
Räntekänslighet %*	4,8	4,4	4,7	4,7	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förslust:
Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024/2025 ett negativt resultat på -194 tkr. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-10-01 för att bemöta de ökade driftkostnaderna och tillkommande räntekostnader. Med bakgrund i ovanstående bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och ser möjligheter i att redovisa positivt resultat i samband med övergången till K3-redovisning nästa räkenskapsår.

Negativt eget kapital:
Föreningen har ett negativt totalt eget kapital på - 125 571 kr. Föreningens byggnader har dock ett betydande övervärde vid jämförelse mellan taxeringsvärde för byggnader på 195 400 000 kr mot bokfört värde på 70 549 089 kr inkl pågående projekt.

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 656 637	3 112 327	0	−3 343 379	−4 357 476
Disposition enl. årsstämmobeslut				−4 357 476	4 357 476
Reservering underhållsfond			1 616 000	−1 616 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 616 000	1 616 000	
Årets resultat					−193 680
Vid årets slut	**4 656 637**	**3 112 327**	**0**	**−7 700 855**	**−193 680**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 700 855
Årets resultat	−193 680
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 801
Summa	**−9 327 734**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 327 734**

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

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 675 644	15 285 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	811 052	427 297
Summa rörelseintäkter		**17 486 697**	**15 712 614**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−11 918 126	−15 092 780
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 191 043	−1 238 786
Personalkostnader	Not 6	−462 423	−440 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 418 703	−1 350 806
Summa rörelsekostnader		**−14 990 295**	**−18 123 302**
Rörelseresultat		**2 496 402**	**−2 410 688**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 019	7 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		−2 691 101	−1 953 823
Summa finansiella poster		**−2 690 082**	**−1 946 788**
Resultat efter finansiella poster		**−193 680**	**−4 357 476**
Årets resultat		**−193 680**	**−4 357 476**

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 269 089	62 687 791
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 280 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 549 089**	**62 687 791**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		348 000	348 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**348 000**	**348 000**
Summa anläggningstillgångar		**70 897 089**	**63 035 791**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		136 076	58 558
Övriga fordringar		67 099	76 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	650 005	550 835
Summa kortfristiga fordringar		**853 181**	**685 936**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	4 541 691	1 330 810
Summa kassa och bank		**4 541 691**	**1 330 810**
Summa omsättningstillgångar		**5 394 872**	**2 016 746**
Summa tillgångar		**76 291 961**	**65 052 537**

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 768 964	7 768 964
Fond för yttre underhåll		1 433 199	0
Summa bundet eget kapital		**9 202 163**	**7 768 964**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 134 054	−3 343 379
Årets resultat		−193 680	−4 357 476
Summa fritt eget kapital		**−9 327 734**	**−7 700 855**
Summa eget kapital		**−125 571**	**68 109**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 470 393	38 498 028
Summa långfristiga skulder		**20 470 393**	**38 498 028**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	52 690 077	22 182 231
Leverantörsskulder		346 237	847 734
Skatteskulder		21 593	56 950
Övriga skulder		534 860	524 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	2 354 373	2 874 998
Summa kortfristiga skulder		**56 947 139**	**26 486 400**
Summa eget kapital och skulder		**76 291 961**	**65 052 537**

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 496 402	−2 410 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 418 703	1 350 806
	3 915 105	**−1 059 882**
Erhållen ränta	1 110	6 964
Erlagd ränta	−2 665 222	−1 862 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 250 993**	**−2 915 905**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−167 336	378 613
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 072 986	764 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**10 671**	**−1 772 423**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−5 819 675
Investeringar i pågående byggnation	-9 280 000	4 843 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 280 000**	**−975 925**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 019 789	−896 345
Upptagna lån	13 500 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	3 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**12 480 211**	**2 233 655**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 210 882	−514 693
Likvida medel vid årets början	1 330 810	1 845 503
Likvida medel vid årets slut	4 541 691	1 330 810
Kassa och Bank BR	4 541 691	1 330 810

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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 inkl. ombyggnader	Linjär	100
Stambyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 124 986	13 688 353
Hyror, lokaler	593 376	582 930
Hyror, garage	772 636	777 146
Hyror, p-platser	404 046	399 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−170 652	−158 832
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−66 496	−58 326
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−56 141	−39 276
Bränsleavgifter, bostäder	7 988	7 988
Debiterad fastighetsskatt-	7 844	7 844
Övriga ersättningar	58 057	78 491
Summa nettoomsättning	**16 675 644**	**15 285 318**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	114 502
Övriga rörelseintäkter	258 394	312 795
Försäkringsersättningar	552 658	0
Summa övriga rörelseintäkter	**811 052**	**427 297**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−182 801	−3 548 424
Reparationer	−844 997	−1 676 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−477 608	−465 510
Tomträttsavgäld	−891 900	−891 700
Försäkringspremier	−1 036 403	−903 495
Kabel- och digital-TV	−180 491	−185 208
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	−28 149	−11 931
Serviceavtal	−117 585	−109 001
Bevakningskostnader	−40 020	−97 641
Snö- och halkbekämpning	−92 867	−152 181
Statuskontroll	0	−2 289
Förbrukningsinventarier	−2 948	−14 448
Fordons- och maskinkostnader	−1 644	−101
Vatten	−1 457 669	−982 056
Fastighetsel	−598 849	−555 775
Uppvärmning	−3 624 647	−3 442 774
Sophantering och återvinning	−1 044 365	−712 936
Förvaltningsarvode drift	−1 298 482	−1 342 121
Summa driftskostnader	**−11 918 126**	**−15 092 780**

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−873 886	−843 858
Resekostnader	−769	0
IT-kostnader	−31 727	−25 064
Arvode, yrkesrevisorer	−34 125	−33 500
Övriga försäljningskostnader	−6 323	−5 231
Övriga förvaltningskostnader	−118 689	−107 849
Kreditupplysningar	−5 836	−12 554
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 001	−30 510
Kontorsmateriel	0	−7 889
Telefon och porto	−34 096	−26 813
Medlems- och föreningsavgifter	−35 800	−35 800
Konsultarvoden	0	−80 000
Bankkostnader	−15 256	−9 530
Övriga externa kostnader	−537	−20 188
Summa övriga externa kostnader	**−1 191 043**	**−1 238 786**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−120 760	−144 738
Sammanträdesarvoden	−18 816	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−222 381	−201 439
Sociala kostnader	−100 466	−94 753
Summa personalkostnader	**−462 423**	**−440 930**

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 405 874	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
	88 523 169	**82 703 494**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	5 819 675
	0	**5 819 675**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**88 523 169**	**88 523 169**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 528 528	−9 263 809
Stambyte	−16 302 180	−15 216 376
Mc-garage	−4 670	−4 387
	−25 835 378	**−24 484 572**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−332 615	−264 718
Årets avskrivning stambyte	−1 085 805	−1 085 805
Årets avskrivning mc-garage	−283	−283
	−1 418 703	**−1 350 806**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−27 254 081**	**−25 835 378**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**61 269 089**	**62 697 792**
Varav		
Byggnader	23 544 732	23 877 347
Stambyte	37 693 162	38 788 967
MC-garage	31 195	31 478
Taxeringsvärden		
Bostäder	236 000 000	247 000 000
Lokaler	7 764 000	8 735 000
Totalt taxeringsvärde	**243 764 000**	**255 735 000**
varav byggnader	*195 400 000*	*193 200 000*
varav mark	*48 364 000*	*62 535 000*

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	107	198
Förutbetalda försäkringspremier	358 198	320 006
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 524	71 104
Förutbetald uppvärmning	0	5 749
Förutbetald renhållning	13 920	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 943	14 535
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 344	4 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 662	60 334
Förutbetald tomträttsavgäld	74 308	74 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**650 005**	**550 835**

Not 9 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	61 472	125 505
Bankmedel	103 646	33 719
Transaktionskonto	4 376 573	1 171 585
Summa kassa och bank	**4 541 691**	**1 330 810**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	73 160 470	60 680 259
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 136 004	−917 301
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 554 073	-21 264 930
Långfristig skuld vid årets slut	**20 470 393**	**38 498 028**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,85%	2026-05-12	14 638 385,00	0,00	165 342,00	14 473 043,00
SBAB	2,85%	2026-05-15	7 358 774,00	0,00	566 892,00	6 791 882,00
SBAB	3,97%	2026-05-19	15 320 679,00	0,00	109 053,00	15 211 626,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	15 941 417,00	0,00	0,00	15 941 417,00
SBAB	4,39%	2026-09-15	4 498 275,00	0,00	49 840,00	4 448 435,00
SBAB	3,81%	2027-05-19	2 922 729,00	0,00	32 412,00	2 890 317,00
SWEDBANK	2,67%	2027-08-25	0,00	6 000 000,00	52 500,00	5 947 500,00
SWEDBANK	2,86%	2027-12-22	0,00	4 000 000,00	25 000,00	3 975 000,00
SWEDBANK	3,21%	2030-05-24	0,00	3 500 000,00	18 750,00	3 481 250,00
Summa			**60 680 259,00**	**13 500 000,00**	**1 019 789,00**	**73 160 470,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen behöver redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras och redovisas därför som en kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla lånen under kommande verksamhetsår.

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	0
Upplupna räntekostnader	410 804	384 925
Upplupna driftskostnader	0	11 713
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86 332	680 884
Upplupna elkostnader	79 947	62 272
Upplupna vattenavgifter	116 963	81 569
Upplupna värmekostnader	266 284	206 533
Upplupna kostnader för renhållning	32 586	196 100
Upplupna revisionsarvoden	34 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 309	18 902
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 275 721	1 199 099
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 354 373**	**2 874 998**

Not Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckning	86 888 000	73 388 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-12

Årsredovisningen undertecknas *enligt digital signatur*

Idris Kilic	Gabriella Saliba
Anders Nygren	Fadi Kassab
Hamid Reza Gharechaie	

Vår revisionsberättelse har lämnats *enligt digital signatur*

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell Extern revisor	Alin Algas Putrus Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575698981 71 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

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.

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

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.

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

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 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 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 halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Stockholmshus nr 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 25 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

Dokument-ID 09222115557569898171 Signerat IK, AN, FK, GS, HRG, AAP, PE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569898171

Dokument

231025 Årsredovisning 2024-2025 RB Brf Stockholmshus nr 25
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-02-13 11:15:25 CET (+0100) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2026-02-20 09:33:43 CET (+0100)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Idris Kilic (IK)
idriskilic506@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDRIS KILIC"
Signerade 2026-02-13 13:40:09 CET (+0100)

Anders Nygren (AN)
panygren@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Nygren"
Signerade 2026-02-18 12:25:41 CET (+0100)

Fadi Kassab (FK)
fadi_kassab@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FADI TANIOS KASSAB"
Signerade 2026-02-19 09:24:42 CET (+0100)

Gabriella Saliba (GS)
gabriella.nicole.saliba@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIELLA SALIBA"
Signerade 2026-02-13 12:11:47 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569898171

Hamid Reza Gharechaie (HRG)
hamidreza.gharechaie@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HAMID REZA GHARECHAIE"
Signerade 2026-02-13 12:01:17 CET (+0100)

Alin Alqas Putrus (AAP)
alin.behnam@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALIN ALQAS PUTRUS"
Signerade 2026-02-19 19:16:40 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-02-20 09:33:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 25, org.nr 702008-7020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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* samt *den förtroendevalde 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.

Upplysning av särskild betydelse
Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett lågt belopp på 72 kr/kvm vilket inte täcker kostnader för långsiktigt underhåll och amorteringar på fastighetslån. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken, Upplysning vid förlust, styrelsens åtgärder för att förbättra föreningens kassaflöde (sparande).

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 25 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som 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.

Anmärkning
I årsredovisningen redovisas en hög nivå på kontantkassan. Det är angelägen att medel överförs till bankkonto.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Alin Alqas Putrus
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557569899604

Document

Rev.ber. RB Brf Stockholmshus nr 25
Main document
2 pages
Initiated on 2026-02-13 11:20:06 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)
Finalised on 2026-02-20 09:34:44 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Alin Alqas Putrus (AAP)
alin.behnam@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ALIN ALQAS PUTRUS"
Signed 2026-02-15 18:41:19 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2026-02-20 09:34:44 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify