

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Sthlmshus 24
Org nr: 702002-1908



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 24 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-12-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-17.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138% till 8%. Kommande verksamhetsår har föreningen nio lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 668 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet löper ut med olika tidpunkter under åren 2027-2029. Med en total årlig avgäld om 500 800 kr.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	62	78

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

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 407 tkr och planerat underhåll för 1 307 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	151 531
Installationer	1 067 290
Huskropp utvändigt	88 575

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Portlås	2022
Tvättbokningssystem	2022
Fönster	2026

VB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Olsson	Ordförande	2021
Torbjörn Brunberg	Ledamot	2022
Josef Ingvarsson	Ledamot	2022
Eddie Bervelin	Ledamot	2021
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Gustavsson	Suppleant	2022
Tugce Özdeger	Suppleant	2022
Bmnet Sagar	Suppleant	2021
Asma Inayat Bajwa	Suppleant	2021
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Sarah Bedi	Sammanställande
Helen Rendall	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

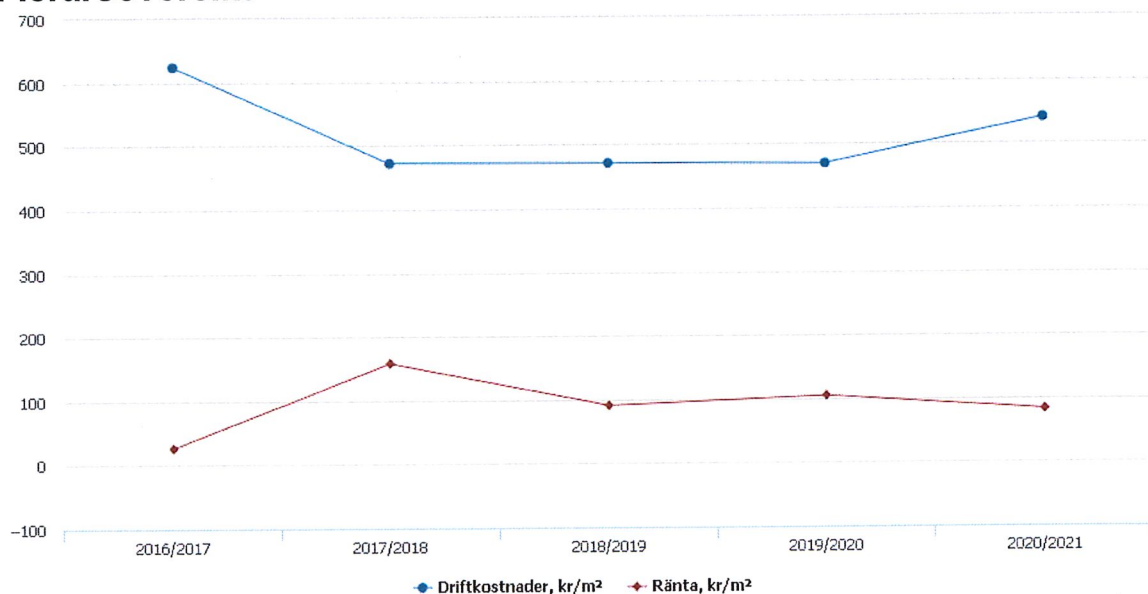
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften med 2 % från och med 1 januari 2022.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

VB

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 964	9 948	9 775	9 581	9 534
Årets resultat	-1 169	-379	-445	775	724
Balansomslutning	108 349	114 627	116 207	77 494	37 768
Soliditet %	5	5	6	9	16
Likviditet %*	166	138	173	144	440
Driftkostnader, kr/m²	540	469	471	472	624
Ränta, kr/m²	83	90	91	158	26
Lån, kr/m²	8 607	8 758	8 995	5 268	2 584

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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

VB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 591 640	3 709 024	123 608	-378 961
Disposition enl. årsstämmobeslut			-378 961	378 961
Reservering underhållsfond		304 000	-304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 307 396	1 307 396	
Årets resultat				-1 169 133
Vid årets slut	2 591 640	2 705 628	748 043	-1 169 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-255 353
Årets resultat	-1 169 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 307 396
Summa	-421 090

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 421 090

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 964 054	9 948 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 763	123 643
Summa rörelseintäkter		10 069 817	10 071 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 351 678	-5 517 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 382	-871 358
Personalkostnader	Not 6	-217 208	-212 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 836 820	-2 803 042
Summa rörelsekostnader		-10 292 088	-9 405 120
Rörelseresultat		-222 270	666 818
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 462	7 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-972 908	-1 053 161
Summa finansiella poster		-946 863	-1 045 779
Resultat efter finansiella poster		-1 169 133	-378 961
Årets resultat		-1 169 133	-378 961

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	100 618 997	103 410 780
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	844 450	889 488
Summa materiella anläggningstillgångar		101 463 448	104 300 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		101 667 448	104 504 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 477	974
Övriga fordringar	Not 13	244 401	248 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	182 541	569 858
Summa kortfristiga fordringar		438 419	819 313
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 243 424	9 303 427
Summa kassa och bank		6 243 424	9 303 427
Summa omsättningstillgångar		6 681 842	10 122 741
Summa tillgångar		108 349 290	114 627 008

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 591 640	2 591 640	
Fond för yttre underhåll	2 705 627	3 709 024	
Summa bundet eget kapital	5 297 267	6 300 664	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	748 043	123 608	
Årets resultat	-1 169 133	-378 961	
Summa fritt eget kapital	-421 090	-255 353	
Summa eget kapital	4 876 178	6 045 311	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 454 004	101 234 535
Summa långfristiga skulder		23 454 004	101 234 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	77 779 786	1 771 445
Leverantörsskulder		93 855	387 955
Övriga skulder	Not 17	97 409	91 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 048 058	5 096 541
Summa kortfristiga skulder		80 019 108	7 347 162
Summa eget kapital och skulder		108 349 290	114 627 008

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 169 133	-378 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 836 820	2 803 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 667 687	2 424 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	380 895	-283 618
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 336 395	166 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 287 813	2 307 183
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-900 747
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-900 747
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 772 190	-1 390 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 772 190	-1 390 129
Årets kassaflöde	-3 060 003	16 307
Likvidamedel vid årets början	9 303 427	9 287 120
Likvidamedel vid årets slut	6 243 424	9 303 427
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder. Jämförelsesiffror har inte justerats.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 419 534	9 409 818
Hyror, lokaler	125 500	125 500
Hyror, garage	260 400	259 700
Hyror, p-platser	177 400	177 542
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-700	-1 085
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 880	-21 980
Summa nettoomsättning	9 964 054	9 948 295

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	27 740	18 264
Fakturerade kostnader	180	2 700
Övriga erhållna bidrag	0	68 506
Övriga rörelseintäkter	77 843	29 029
Försäkringsersättningar	0	5 144
Summa övriga rörelseintäkter	105 763	123 643

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-1 307 396	-743 150
Reparationer	-407 217	-350 311
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 514	-250 434
Tomträttsavgäld	-500 800	-532 933
Arrendeavgifter	-2 911	-2 903
Försäkringspremier	-286 313	-229 859
Kabel- och digital-TV	-26 954	-69 882
Pcb/Radonsanering	-49 441	-3 979
Återbäring från Riksbyggen	8 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 130	-1 130
Serviceavtal	-35 229	-34 652
Obligatoriska besiktningar	0	-22 396
Bevakningskostnader	-34 696	-2 603
Snö- och halkbekämpning	-134 986	-52 308
Förbrukningsinventarier	-19 417	0
Vatten	-436 108	-468 520
Fastighetsel	-883 163	-857 821
Uppvärmning	-1 348 706	-1 260 065
Sophantering och återvinning	-225 224	-230 572
Förvaltningsarvode drift	-405 475	-404 375
Summa driftskostnader	-6 351 678	-5 517 893

MB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-658 950	-626 153
IT-kostnader	-4 242	-28 729
Arvode, yrkesrevisorer	-33 165	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-74 300	-128 381
Kreditupplysningar	-4 239	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 833	-21 860
Kontorsmateriel	-8 390	0
Telefon och porto	-300	-300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-44	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 800	-24 800
Konsultarvoden	-41 250	0
Bankkostnader	-2 750	-2 760
Övriga externa kostnader	-12 120	0
Summa övriga externa kostnader	-886 382	-871 358

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-97 537	-95 625
Övriga ersättningar	0	-10 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 715	-67 977
Övriga kostnadsersättningar	-4 900	-7 350
Sociala kostnader	-33 056	-31 250
Summa personalkostnader	-217 208	-212 827

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 791 782	-2 791 782
Avskrivning Installationer	-45 037	-11 259
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 836 820	-2 803 042

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 584	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 584	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-971 759	-1 233 130
Övriga räntekostnader	-1 149	0
Övriga finansiella kostnader	0	179 969
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-972 908	-1 053 161

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	115 243 567	115 243 567
Mark	1 000 000	1 000 000
	116 243 567	116 243 567
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 243 567	116 243 567

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 832 787	-10 041 005
	-12 832 787	-10 041 005

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 791 782	-2 791 782
	-2 791 782	-2 791 782

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 624 569	-12 832 787
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	100 618 997	103 410 780
Byggnader	99 618 997	102 410 780
Mark	1 000 000	1 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	5 609 000	5 609 000

Totalt taxeringsvärde

	126 609 000	126 609 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 150 000</i>	<i>92 150 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 459 000</i>	<i>34 459 000</i>

NB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	900 747	
	900 747	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	900 747
	0	900 747
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	900 747	900 747
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-11 259	
	-11 259	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-45 037	-11 259
	-45 037	-11 259
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-56 297	-11 259
	-56 297	-11 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 297	-11 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	844 450	889 488
Varav		
Installationer	844 450	889 488

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	204 000	204 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	204 000	204 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	7 000	11 080
Skattekonto	237 401	237 401
Summa övriga fordringar	244 401	248 481

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 689	179 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 097	218 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 883
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	104	0
Förutbetald tomträttsavgäld	41 650	166 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 541	569 858

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	1 534	1 596
Bankmedel	2 105 920	2 101 027
Transaktionskonto	4 135 970	7 200 804
Summa kassa och bank	6 243 424	9 303 427

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	101 233 790	103 005 980
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-76 001 464	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 778 322	-1 771 445
Långfristig skuld vid årets slut	23 454 004	101 234 535

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2021-06-29	5 818 805,00	-5 798 243,00	20 562,00	0,00
SBAB	0,91%	2021-06-29	1 696 973,00	-1 680 659,00	16 314,00	0,00
SBAB	0,89%	2021-09-23	4 650 000,00	0,00	50 000,00	4 600 000,00
SBAB	0,89%	2021-10-04	24 454 000,00	0,00	500 000,00	23 954 000,00
SBAB	0,92%	2021-10-11	24 454 000,00	0,00	500 000,00	23 954 000,00
SBAB	0,92%	2021-11-22	1 611 084,00	0,00	39 480,00	1 571 604,00
SBAB	0,92%	2021-11-22	4 077 000,00	0,00	108 000,00	3 969 000,00
SBAB	1,08%	2022-05-10	5 895 000,00	0,00	0,00	5 895 000,00
SBAB	0,89%	2022-06-29	0,00	1 680 659,00	5 438,00	1 675 221,00
SBAB	0,89%	2022-06-29	0,00	5 798 243,00	7 131,00	5 791 112,00
SBAB	0,90%	2021-09-20	5 895 118,00	0,00	25 265,00	5 869 853,00
SBAB	0,95%	2023-10-11	24 454 000,00	0,00	500 000,00	23 954 000,00
Summa			103 005 980,00	0,00	1 772 190,00	101 233 790,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	76 928	76 928
Övriga skulder	15 222	15 222
Skuld sociala avgifter och skatter	5 259	1 351
Avräkning hyror och avgifter	0	-2 280
Summa övriga skulder	97 409	91 221

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 648	14 047
Upplupna räntekostnader	125 422	134 084
Upplupna driftskostnader	66 667	66 667
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 925
Upplupna elkostnader	37 625	30 057
Upplupna vattenavgifter	75 012	69 977
Upplupna värmekostnader	59 532	75 395
Upplupna kostnader för renhållning	2 549	31 721
Upplupna revisionsarvoden	42 000	40 711
Upplupna styrelsearvoden	46 619	44 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792 219	3 786 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	785 765	801 251
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 048 058	5 096 541

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	126 437 000	126 437 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

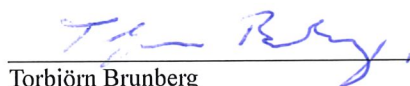


Styrelsens underskrifter

Spånga 2021-12-20
Ort och datum



Linus Olsson



Torbjörn Brunberg



Josef Ingvarsson



Eddie Bervelin



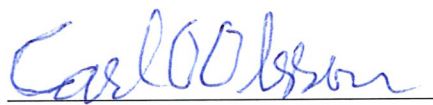
Per Linder, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 12-21

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Carl-Olof Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Solna den 2021-12-21

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Carl-Olof Olsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet 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 ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

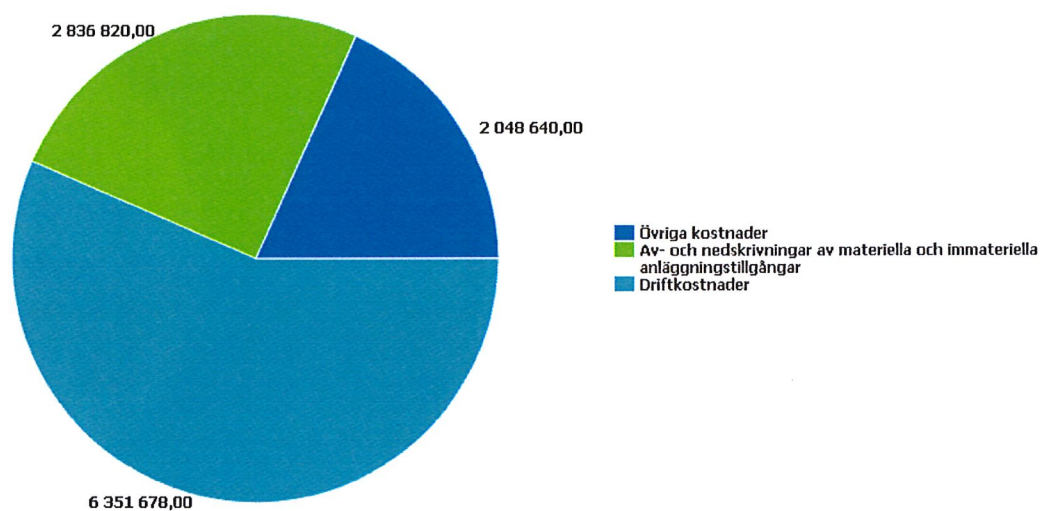
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 351 678	5 517 893
Övriga externa kostnader	884 570	871 358
Personalkostnader	217 208	212 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 836 820	2 803 042
Finansiella poster	946 863	1 045 779
Summa kostnader	11 237 138	10 450 899



RB BRF Sthlmshus 24

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 24 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

