

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Sthlmshus 27
Org nr: 7164164308

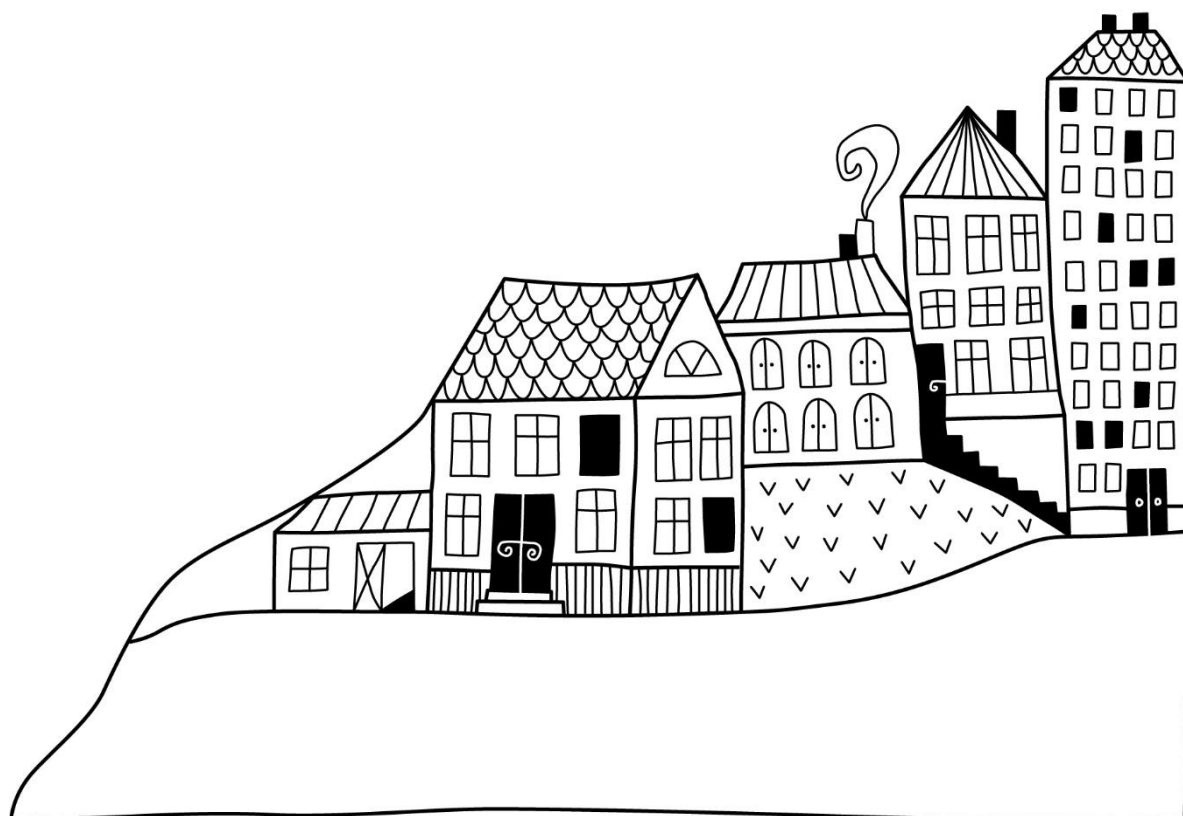


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 27 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 9%.

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 81 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skjutmättet 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Cirkelvägen 2-10 i Enskede.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet har en årlig avgäld på 101 100 kr t.o.m. 2026-12-31.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3 |
| 2 rum och kök | 16 |
| 3 rum och kök | 12 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 10 |
| Antal garage | 3 |
| Antal lokaler | 1 |



| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 482 m ² |
| Total bostadsarea | 1 810 m ² |
| Total lokalarea | 165 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 35 456 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 35 456 000 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.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Felanmälan | Riksbyggen |
| Kabel-TV | Tele2 |
| Städning | Frisk Vardag |
| Bredband | Ownit |

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 147 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 499 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|--------------------------------|------|
| Markytor | 2018 |
| Installation bergvärme och FTX | 2018 |
| Installation Aptus | 2018 |
| Filter ventilation | 2019 |
| Målningsarbete | 2020 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Vincent Bell | Ordförande | Stämman |
| Danjell Elgebrandt | Ledamot | Stämman |
| Henrik Forssell | Ledamot | Stämman |
| Olivia Ahlner | Ledamot | Stämman |
| Erik Fritz | Ledamot Riksbyggen | Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| Christer Langborn | Suppleant | Stämman |
| Susann Thörnqvist | Suppleant | Stämman |
| Viktor Waldén | Suppleant Riksbyggen | Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|----------------------------|------------------|
| Joakim Mattsson | Extern revisor, BoRevision | Stämman |
| Richard Jansson | Revisorssuppleant | Stämman |

| Valberedning | Uppdrag | Utsedd av |
|---------------------|----------------|------------------|
| Clara Bohman | | Stämman |
| Emma Karlsson | | Stämman |

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 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 19%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10%. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 055 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 122 | 1 713 | 1 635 | 1 548 | 1 382 |
| Resultat efter finansiella poster | -622 | -476 | -845 | -687 | -4 521 |
| Soliditet % | -9 | -5 | -2 | 2 | 5 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 86 | 68 | 93 | 95 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 055 | 848 | 844 | 812 | 720 |
| Driftkostnader kr/kvm | 597 | 763 | 704 | 507 | 2 354 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 597 | 680 | 704 | 502 | 2 348 |
| Energikostnad kr/kvm | 312 | 294 | 223 | 152 | 170 |
| Sparande kr/kvm | 41 | 198 | -72 | 13 | -1 964 |
| Ränta kr/kvm | 392 | 141 | 86 | 99 | 89 |
| Skuldsättning kr/kvm | 9 296 | 9 304 | 9 552 | 9 697 | 9 335 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 10 143 | 10 152 | 10 423 | 10 581 | 10 186 |
| Räntekänslighet % | 9,6 | 12,0 | 12,3 | 13,0 | 14,1 |

Uppllysning vid förslut

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 622 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningen behöver höja sina avgifter vilket även indikeras av nyckeltalet sparande nedan, se flerårsöversikt. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften inför kommande räkenskapsår med 10%.



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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|----------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 775 000 | 4 688 000 | 1 727 865 | -9 654 369 | -476 348 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -476 348 | 476 348 |
| Reservering underhållsfond | | | 499 000 | -499 000 | |
| Årets resultat | | | | | -622 199 |
| Vid årets slut | 2 775 000 | 4 688 000 | 2 226 865 | -10 629 717 | -622 199 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 130 716 |
| Årets resultat | -622 199 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -499 000 |
| Summa | -11 251 916 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 251 916**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 121 748 | 1 713 249 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 94 206 | 551 227 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 215 954 | 2 264 476 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 178 621 | -1 507 822 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -121 316 | -187 637 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 485 | -69 709 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -703 237 | -703 237 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 064 659 | -2 468 405 |
| Rörelseresultat | | 151 295 | -203 929 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 10 | 48 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 1 026 | 5 497 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -774 530 | -277 964 |
| Summa finansiella poster | | -773 494 | -272 419 |
| Resultat efter finansiella poster | | -622 199 | -476 348 |
| Årets resultat | | -622 199 | -476 348 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 12 137 643 | 12 418 551 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 4 334 747 | 4 757 076 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 472 390 | 17 175 627 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 472 890 | 17 176 127 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 1 500 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 23 367 | 23 802 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 0 | 75 675 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 867 | 99 477 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 712 704 | 618 580 |
| Summa kassa och bank | | 712 704 | 618 580 |
| Summa omsättningstillgångar | | 737 571 | 718 057 |
| Summa tillgångar | | 17 210 461 | 17 894 184 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 7 463 000 | 7 463 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 226 865 | 1 727 865 | |
| Summa bundet eget kapital | 9 689 865 | 9 190 865 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -10 629 716 | -9 654 369 | |
| Årets resultat | -622 199 | -476 348 | |
| Summa fritt eget kapital | -11 251 916 | -10 130 716 | |
| Summa eget kapital | -1 562 051 | -939 852 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 10 403 267 | 853 920 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 403 267 | 853 920 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 7 955 918 | 17 521 996 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 0 | 70 646 |
| Skatteskulder | Not 20 | 1 215 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 412 112 | 387 475 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 369 245 | 17 980 116 |
| Summa eget kapital och skulder | | 17 210 461 | 17 894 184 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -622 199 | -476 348 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 703 237 | 703 237 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 81 037 | 226 889 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 74 610 | -65 936 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -44 793 | 62 029 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 110 855 | 222 982 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -16 731 | -489 307 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -16 731 | -489 307 |
| Årets kassaflöde | 94 124 | -266 325 |
| Likvidamedel vid årets början | 618 580 | 884 906 |
| Likvidamedel vid årets slut | 712 704 | 618 580 |
| Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 76 |
| Standardförbättringar | Linjär | 40 |
| Markanläggningar | Linjär | 30 |
| Bredbandsinstallation | Linjär | 15 |
| Bergvärme | Linjär | 50 |
| Passersystem Aptus | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 908 828 | 1 534 049 |
| Hyror, lokaler | 129 120 | 120 000 |
| Hyror, garage | 36 000 | 27 000 |
| Hyror, p-platser | 48 200 | 36 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -400 | -300 |
| Rabatter | 0 | -3 500 |
| Summa nettoomsättning | 2 121 748 | 1 713 249 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 9 379 | 4 568 |
| Erhållna statliga bidrag | 84 467 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 360 | 6 050 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 540 609 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 94 206 | 551 227 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -164 076 |
| Reparationer | -147 171 | -371 554 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -55 819 | -53 649 |
| Tomträttsavgäld | -101 100 | -101 100 |
| Försäkringspremier | -39 028 | -32 497 |
| Kabel- och digital-TV | -10 394 | -9 323 |
| Återbäring från Riksbyggen | 900 | 1 100 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -23 325 | 0 |
| Serviceavtal | -38 832 | -37 905 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 000 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -15 808 | -3 750 |
| Förbrukningsinventarier | -8 260 | -27 924 |
| Vatten | -75 892 | -61 632 |
| Fastighetsel | -541 011 | -518 387 |
| Sophantering och återvinning | -38 718 | -37 785 |
| Förvaltningsarvode drift | -74 163 | -89 341 |
| Summa driftskostnader | -1 178 621 | -1 507 822 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -78 330 | -83 401 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 750 | -17 250 |
| Övriga försäljningskostnader | -2 265 | -825 |
| Övriga förvaltningskostnader | -13 662 | -11 790 |
| Kreditupplysningar | 0 | -993 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 200 | -7 004 |
| Telefon och porto | -734 | -1 527 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -775 | -1 550 |
| Bankkostnader | -2 600 | -2 200 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -61 098 |
| Summa övriga externa kostnader | -121 316 | -187 637 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -40 449 | -49 900 |
| Sammanträdesarvoden | -3 180 | -2 120 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 530 | -1 530 |
| Sociala kostnader | -16 326 | -16 159 |
| Summa personalkostnader | -61 485 | -69 709 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -179 080 | -179 080 |
| Avskrivning Markanläggningar | -19 792 | -19 792 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -7 661 | -7 661 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -74 375 | -74 375 |
| Avskrivning Installationer | -422 329 | -422 329 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -703 237 | -703 237 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 10 | 48 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10 | 48 |



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 506 | 5 455 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 18 |
| Övriga ränteintäkter | 520 | 24 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 026 | 5 497 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -774 044 | -277 789 |
| Övriga räntekostnader | -486 | -175 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -774 530 | -277 964 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 13 670 690 | 13 670 690 |
| Byggnadsinventarier | 64 375 | 64 375 |
| Standardförbättringar | 2 975 003 | 2 975 003 |
| Fjärrvärme | 304 152 | 304 152 |
| Markanläggning | 593 750 | 593 750 |
| Installation | 114 920 | 114 920 |
| | 17 722 890 | 17 722 890 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 17 722 890 | 17 722 890 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 671 238 | -2 427 783 |
| Byggnadsinventarier | -64 375 | -64 375 |
| Standardförbättringar | -1 785 002 | -1 710 627 |
| Fjärrvärme | -304 152 | -304 152 |
| Markanläggningar | -474 997 | -455 205 |
| Installationer | -68 950 | -61 289 |
| | -5 368 714 | -5 023 431 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -179 080 | -179 080 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -74 375 | -74 375 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -19 792 | -19 792 |
| Årets avskrivning installationer | -7 661 | -7 661 |
| | -280 908 | -280 908 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -5 649 622 | -5 304 339 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 12 137 643 | 12 418 551 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 34 800 000 | 34 800 000 |
| Lokaler | 656 000 | 656 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 35 456 000 | 35 456 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>20 320 000</i> | <i>20 320 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>15 136 000</i> | <i>15 136 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Bergvärme | 6 403 295 | 6 403 295 |
| Aptus | 465 424 | 465 424 |
| | 6 868 719 | 6 868 719 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 6 868 719 | 6 868 719 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Bergvärme | -1 878 931 | -1 503 145 |
| Aptus | -232 712 | -186 169 |
| | -2 111 643 | -1 689 314 |
| Årets avskrivningar | | |
| Bergvärme | -375 786 | -375 786 |
| Aptus | -46 542 | -46 542 |
| | -422 328 | -422 328 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Bergvärme | -2 254 718 | -1 878 931 |
| Aptus | -279 254 | -232 712 |
| | -2 533 972 | -2 111 643 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 334 747 | 4 757 076 |
| Varav | | |
| Bergvärme | 4 148 577 | 4 524 364 |
| Aptus | 186 170 | 232 712 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 500 | 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 1 500 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 1 500 | 0 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 0 | 955 |
| Skattekonto | 23 367 | 22 847 |
| Summa övriga fordringar | 23 367 | 23 802 |



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 0 | 8 200 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 42 200 |
| Förutbetald tomträtsavgäld | 0 | 25 275 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 75 675 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 3 944 | 3 843 |
| Transaktionskonto | 708 760 | 614 737 |
| Summa kassa och bank | 712 704 | 618 580 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|----------------|
| Inteckningslån | 18 359 185 | 18 375 916 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 948 418 | -17 521 996 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -7500 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 10 403 267 | 853 920 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 4,34% | 2023-08-15 | 4 175 098,00 | -4 175 098,00 | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 4,34% | 2024-01-04 | 4 392 000,00 | -4 392 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 4,86% | 2024-06-10 | 637 000,00 | 0,00 | 9 800,00 | 627 200,00 |
| SBAB | 4,98% | 2024-05-08 | 6 475 000,00 | 0,00 | 0,00 | 6 475 000,00 |
| SBAB | 3,28% | 2024-07-09 | 860 849,00 | 0,00 | 6 931,00 | 853 918,00 |
| SBAB | 4,51% | 2026-03-17 | 1 035 969,00 | 0,00 | 0,00 | 1 035 969,00 |
| SBAB | 4,63% | 2026-09-15 | 0,00 | 4 392 000,00 | 0,00 | 4 392 000,00 |
| SBAB | 4,44% | 2028-07-14 | 0,00 | 4 175 098,00 | 0,00 | 4 175 098,00 |
| SBAB | 4,34% | 2028-11-17 | 800 000,00 | 0,00 | 0,00 | 800 000,00 |
| Summa | | | 18 375 916,00 | 0,00 | 16 731,00 | 18 359 185,00 |

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 19 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 0 | 49 397 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 21 249 |
| Summa leverantörsskulder | 0 | 70 646 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 55 819 | 0 |
| Debiterad preliminärskatt | -54 604 | 0 |
| Summa skatteskulder | 1 215 | 0 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 23 776 | 23 452 |
| Upplupna räntekostnader | 20 327 | 15 766 |
| Upplupna driftskostnader | 6 000 | 3 750 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 33 344 | 6 165 |
| Upplupna elkostnader | 103 278 | 122 922 |
| Upplupna vattenavgifter | 6 986 | 11 417 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 10 867 | 4 346 |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster | 2 606 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 55 550 | 63 471 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 808 | 1 700 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 139 570 | 134 486 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 412 112 | 387 475 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 224 000 | 19 224 000 |

Not Eventualförpliktelser**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Vincent Bell

Danjell Elgebrandt

Henrik Forssell

Olivia Ahlner

Erik Fritz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Borevision AB

Joakim Mattsson
Revisor

Richard Jansson
Revisorssuppleant



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Stockholmshus nr 27, org.nr. 716416-4308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stockholmshus nr 27 för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Stockholmshus nr 27 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Richard Jansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Richard Jansson
Av föreningen vald 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Sthlmshus 27

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 27 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

