

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Stockholmshus nr 17
Org nr: 702002-1627



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus nr 17
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 547 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 085 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar, med tomträtt, fastigheterna Höstrågen 1 och 2 samt fastigheterna Höstacken 1, 2 och 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 330 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress är Olshammsgatan 71-93 och 54-66 i Ormkärr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-03-31, årets avgäld är 1 078 200 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	59
3 rum och kök	180
4 rum och kök	55
5 rum och kök	12
Summa	330

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	6
Antal förråd	33
Antal garage	46
Antal p-platser	175
Antal MC-platser	1

Total tomtarea	28 257 m ²
Total bostadsarea	22 962 m ²
Total lokalarea	234 m ²
Total förrådsarea	219 m ²

Årets taxeringsvärde	441 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	441 098 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Apcoa Parkering Sverige	Parkeringsövervakning
Boo Energi Försäljnings AB	Elförbrukning
Bravida Sverige AB	Utrustning och service tvättstugor
Brandexperten AB	Brandsäkerhet
Elis Textil Service AB	Hyra entrémattor
Ellevio AB	Elnät
Folksam	Fastighetsförsäkring
IT-underhåll Stockholm AB	Yttre skötsel, trädgårds- och vinterskötsel
JA Städservice	Städning
Kone AB	Hissar
Norrby's bygg	Vicevärd
Recycling i Stockholm AB	Grovsopor
Riksbyggen	Ekonomisk samt teknisk förvaltning
Schneider Electric Sverige AB	Service värme- och ventilationsanläggningar
Securitas Sverige AB	Jour
Stackenparken (avtalet kommer upphöra nästkommande räkenskapsår)	Lekverksamhet
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Gas AB	Gas
Stockholm Vatten Avfall AB	Vatten, hushållssopor
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Telenor	Telefonabonnemang, vicevärds kontor
Telia AB	Nödtelefon i hissar

Teknisk status

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.

Räkenskapsårets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 379 tkr och planerat underhåll för 2 427 tkr.

Årets utförda reparationer 1 379 tkr (1 188 tkr) avser:

Gasventiler/bostäder 148 tkr (0 tkr), frisörsalong/lokaler 14 tkr (0 tkr), gemensamma utrymmen 45 tkr (15 tkr), tvättutrustning 70 tkr (95 tkr), VA och sanitet 107 tkr (63 tkr), radiatorer/installationer värme 62 tkr (39 tkr), ventilation 90 tkr (15 tkr), belysning/installationer el 140 tkr (61 tkr), hissar 420 tkr (210 tkr), dörrar och låssystem 126 tkr (152 tkr), fasader 48 tkr (50 tkr), markytor 28 tkr (226 tkr), fuktskador 77 tkr (61 tkr), balkonger 4 tkr (0 tkr), ej specificerat/övrigt 0 tkr (201 tkr).

Årets utförda underhåll 2 427 tkr (2 678 tkr), i anspråkstagande av underhållsfond, avser:

Nya kärlsskåp/gemensamma utrymmen 182 tkr (390 tkr), belysning/installationer el 643 tkr (153 tkr), byte gasventiler/övriga installationer 119 tkr (0 tkr), garage 1 475 tkr (0 tkr), ej specificerat/övrigt 8 tkr (1 592 tkr).

Kommande underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023. Underhållsplanen visar på att föreningen behöver sätta av 1,8 mkr/år till underhållsfonden för att klara av underhållsbehovet på evig sikt. Kommande år är det främst balkonger, fasader och hissar som har ett underhållsbehov.

Urval av tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omfärgning fasad	2002-2003
Stambyte	2004-2006
Fönsterbyte	2014
Fasadvingar höghusen	2016
Renovering takterrasser	2016-2017
Postboxar	2017
Park/utomhusbelysning	2017
Fiberkabel	2018
Målning soprum mm, tvättutrustning	2020
Rep pelare, höghus	2020
Lekplatsutrustning	2020
Nya ytskikt, tak	2019-2021
Kulvertbyten, renovering uteplatser	2016-2022
Källarbelysning	2019-2022
Målning gemensamma utrymmen	2022
Dörrar och portar	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anné Widén	Ordförande	2024
Helen Östner	Ledamot	2024
Jarl Nilsson	Ledamot	2025
Lizelotte Ersson	Ledamot	2025
Sebastian Bonnet	Ledamot	2024
Annika Sätermo	Ledamot	2025
Malwina Ryman	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Gidlöf	Suppleant	2024
Jim Eriksson	Suppleant	2025
Maritha Herrero	Suppleant	2025
Subhashchandra Ghimire	Suppleant	2024
Zorica Mikicic	Suppleant	2025
Camilla Zarbell	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Beergrehn	Auktoriserad revisor	2024
Karin Ståhlberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Johan Hall	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

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 423 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 430 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % samt att höja tv-avgiften till 90 kr/mån från och med 2023-11-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st.).

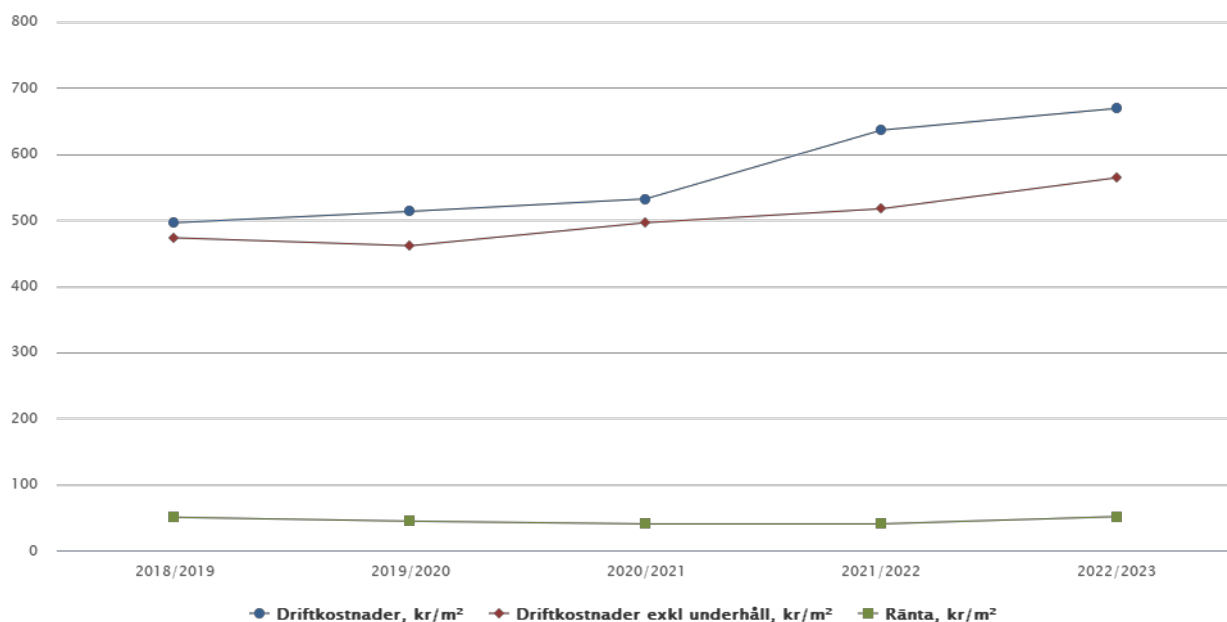
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023*	2021/2022*	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 537	19 094	18 585	18 267	17 645
Resultat efter finansiella poster	-462	141	1 731	2 589	1 891
Soliditet %	19	19	19	17	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	808	792	782	772	745
Driftkostnader, kr/m ²	669	636	532	513	496
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	564	517	496	461	473
Ränta, kr/m ²	51	40	40	44	50
Lån, kr/m ²	3 315	3 359	-	-	-

*2022/2023 och 2021/2022 års nyckeltal som anges i kr/m² är beräknade på total bostadsarea 22 962 m².

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 959 937	5 113 653	4 355 203	7 137 784	141 441
Disposition enl. årsstämmobeslut				141 441	-141 441
Reservering underhållsfond			1 848 000	-1 848 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 427 043	2 427 043	
Årets resultat					-461 767
Vid årets slut	1 959 937	5 113 653	3 776 160	7 858 268	-461 767

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 279 225
Årets resultat	-461 767
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 848 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 427 043
Summa	7 396 501

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 396 501

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 537 143	19 094 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 416	324 301
Summa rörelseintäkter		19 870 559	19 418 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 372 204	-14 548 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 093 563	-1 130 171
Personalkostnader	Not 6	-216 131	-238 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 547 161	-2 512 048
Summa rörelsekostnader		-19 229 059	-18 429 662
Rörelseresultat		641 501	988 664
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 7	9 900	47 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 609	15 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186 777	-910 559
Summa finansiella poster		-1 103 267	-847 222
Resultat efter finansiella poster		-461 767	141 441
Årets resultat		-461 767	141 441

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 510 265	93 057 426
Summa materiella anläggningstillgångar		90 510 265	93 057 426
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	495 000	495 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		495 000	495 000
Summa anläggningstillgångar		91 005 265	93 552 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-370	585
Övriga fordringar	Not 10	1 880	6 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	407 751	343 755
Summa kortfristiga fordringar		409 261	350 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 376 631	5 574 737
Summa kassa och bank		6 376 631	5 574 737
Summa omsättningstillgångar		6 785 892	5 925 686
Summa tillgångar		97 791 157	99 478 112

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 073 590	7 073 590
Reservfond		158 378	158 378
Fond för yttre underhåll		3 776 160	4 355 203
Summa bundet eget kapital		11 008 128	11 587 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 858 268	7 137 784
Årets resultat		-461 767	141 441
Summa fritt eget kapital		7 396 501	7 279 225
Summa eget kapital		18 404 629	18 866 396
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	61 490 843	51 706 648
Summa långfristiga skulder		61 490 843	51 706 648
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	14 618 094	25 420 993
Leverantörsskulder		321 289	534 301
Skatteskulder		45 106	22 006
Övriga skulder		0	23 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 911 195	2 904 585
Summa kortfristiga skulder		17 895 685	28 905 067
Summa eget kapital och skulder		97 791 157	99 478 112

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-461 767	141 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 547 161	2 512 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 085 394	2 653 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-58 312	70 121
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-210 374	157 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 816 708	2 880 763
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	4 778 795
Investeringar i pågående byggnation	0	3 380 795
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 398 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 018 704	-1 018 704
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 018 704	-1 018 704
Årets kassaflöde	798 004	464 059
Likvidamedel vid årets början	5 574 736	5 110 677
Likvidamedel vid årets slut	6 376 632	5 574 736
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

De bedömda tekniska livslängderna är:

Byggnad	Beräknad total livslängd (år)
Stomme och grund	85
Tak och pelare	40
Kulvertarbeten	45
Balkonger och terrasser	45
Balkonger och terrasser, etapp 2	43
Stammar, elstammar	54
Fönster	44
Installationer, hissar	29
Styr- och övervakning, värme	11

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	18 558 200	18 194 272
Hyror, lokaler	305 547	280 937
Hyror, garage	314 388	259 996
Hyror, p-platser	399 600	400 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 723	-54 885
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 945	-8 663
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 650	-7 450
Rabatter	-7 410	0
Bränsleavgifter, garage/lokaler	29 136	29 118
Summa nettoomsättning	19 537 143	19 094 025

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	118 800	118 800
Övriga avgifter	12 254	0
Övriga ersättningar	117 925	96 134
Öres- och kronutjämning	-16	0
Övriga rörelseintäkter	84 453	109 367
Summa övriga rörelseintäkter	333 416	324 301

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 427 043	-2 677 621
Reparationer	-1 378 955	-1 187 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-575 350	-552 364
Tomträttsavgäld	-1 078 200	-1 078 200
Arrendeavgifter	-6 525	-6 347
Försäkringspremier	-496 242	-460 496
Kabel- och digital-TV	-342 100	-317 167
Pcb/Radonsanering	-7 532	-7 995
Återbäring från Riksbyggen	7 200	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 662	-21 781
Obligatoriska besiktningar	-50 844	-38 675
Snö- och halkbekämpning	-261 270	-189 769
Statuskontroll	-31 250	0
Förbrukningsinventarier	-20 402	-50 214
Vatten	-826 602	-696 708
Fastighetsel	-1 027 095	-999 563
Uppvärmning	-4 434 923	-4 171 272
Sophantering och återvinning	-694 191	-575 703
Förvaltningsarvode drift, fastighets- och trädgårdsskötsel och städ	-1 688 217	-1 525 695
Summa driftskostnader	-15 372 204	-14 548 644

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-631 308	-614 939
IT-kostnader	-23 147	-24 395
Arvode, yrkesrevisorer	-54 635	-52 950
Övriga förvaltningskostnader	-35 212	-30 522
Kreditupplysningar	-4 737	-5 030
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 326	-73 052
Kontorsmateriel	-4 200	0
Telefon och porto	-61 540	-52 468
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-805	0
Medlems- och föreningsavgifter	-78 000	-109 700
Konsultarvoden	0	-74 437
Bankkostnader	-5 286	-2 100
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-148 366	-90 578
Summa övriga externa kostnader	-1 093 563	-1 130 171

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-134 049	-111 550
Sammanträdesarvoden	-11 490	-56 195
Övriga ersättningar	0	-10 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 955	-11 040
Övriga kostnadsersättningar	-3 703	0
Övriga personalkostnader	-9 875	0
Sociala kostnader	-39 059	-49 214
Summa personalkostnader	-216 131	-238 799

Not 7 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	9 900	47 520
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	9 900	47 520

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	139 266 874	134 488 079
	139 266 874	134 488 079
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 778 795
	0	4 778 795
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 266 874	139 266 874
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-46 209 448	-43 697 400
	-46 209 448	-43 697 400
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 547 161	-2 512 048
	-2 547 161	-2 512 048
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 756 609	-46 209 448
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 510 265	93 057 426
Taxeringsvärden		
Bostäder	436 000 000	436 000 000
Lokaler	5 098 000	5 098 000
Totalt taxeringsvärde	441 098 000	441 098 000
<i>varav byggnader</i>	<i>251 844 000</i>	<i>251 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>189 254 000</i>	<i>189 254 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
990 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	495 000	495 000
Summa andra långfristiga fordringar	495 000	495 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	1 880	1 493
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 115
Summa övriga fordringar	1 880	6 608

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	47 328	10 627
Förutbetalda försäkringspremier	171 488	153 266
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 659	51 454
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 578	26 683
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 875	1 238
Förutbetald telefon	7 973	10 639
Förutbetald tomträttsavgäld	89 850	89 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 751	343 755

Not 12 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel SBAB	3 175 500	3 154 448
Transaktionskonto Swedbank	3 201 131	2 420 289
Summa kassa och bank	6 376 631	5 574 737

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	76 108 937	77 127 641
Nästa års kortfristiga lån samt amortering på långfristiga skulder	-14 618 094	-25 420 993
Långfristig skuld vid årets slut	61 490 843	51 706 648

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,84%	2023-06-30	13 904 998,00	-13 752 194,00	152 804,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2024-06-28	0,00	13 752 194,00	0,00	13 752 194,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	14 043 178,00	0,00	348 000,00	13 695 178,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-06-01	13 274 000,00	0,00	0,00	13 274 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-09-30	14 073 750,00	0,00	0,00	14 073 750,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	10 910 280,00	0,00	246 560,00	10 663 720,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2027-10-30	10 921 435,00	0,00	271 340,00	10 650 095,00
Summa			77 127 641,00	0,00	1 018 704,00	76 108 937,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 018 704 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 4 074 816 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	170 726	104 606
Upplupna kostnader drift och skötsel	0	90 490
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	229 798	400 144
Upplupna elkostnader	68 953	122 201
Upplupna vattenavgifter	146 487	58 585
Upplupna värmekostnader	198 190	143 091
Upplupna kostnader för renhållning	89 498	56 326
Upplupna kostnader för gas	43 485	42 412
Upplupna revisionsarvoden	62 480	56 000
Upplupna styrelsearvoden	230 055	240 676
Upplupna kostnader för städ	34 278	37 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 675	12 922
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 603 570	1 539 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 911 195	2 904 585

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	81 045 929	81 045 929

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen fick 2023-09-28 sitt elstöd på 188 920 kr utbetalt.

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång påbörjat planering samt arbete med större underhåll som:

- Uppfräschning av gårdarna med ny kantsten och byte av asfalt.
- Underhåll och uppfräschning av entréerna.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2024

Anné Widén

Lizelotte Ersson

Helen Östner

Annika Sätermo

Jarl Nilsson

Malwina Ryman

Sebastian Bonnet

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-
Finnhammars Revisionsbyrå

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Karin Ståhlberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 21,4 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Stockholmshus nr 17

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Stockholmshus nr 17 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

