

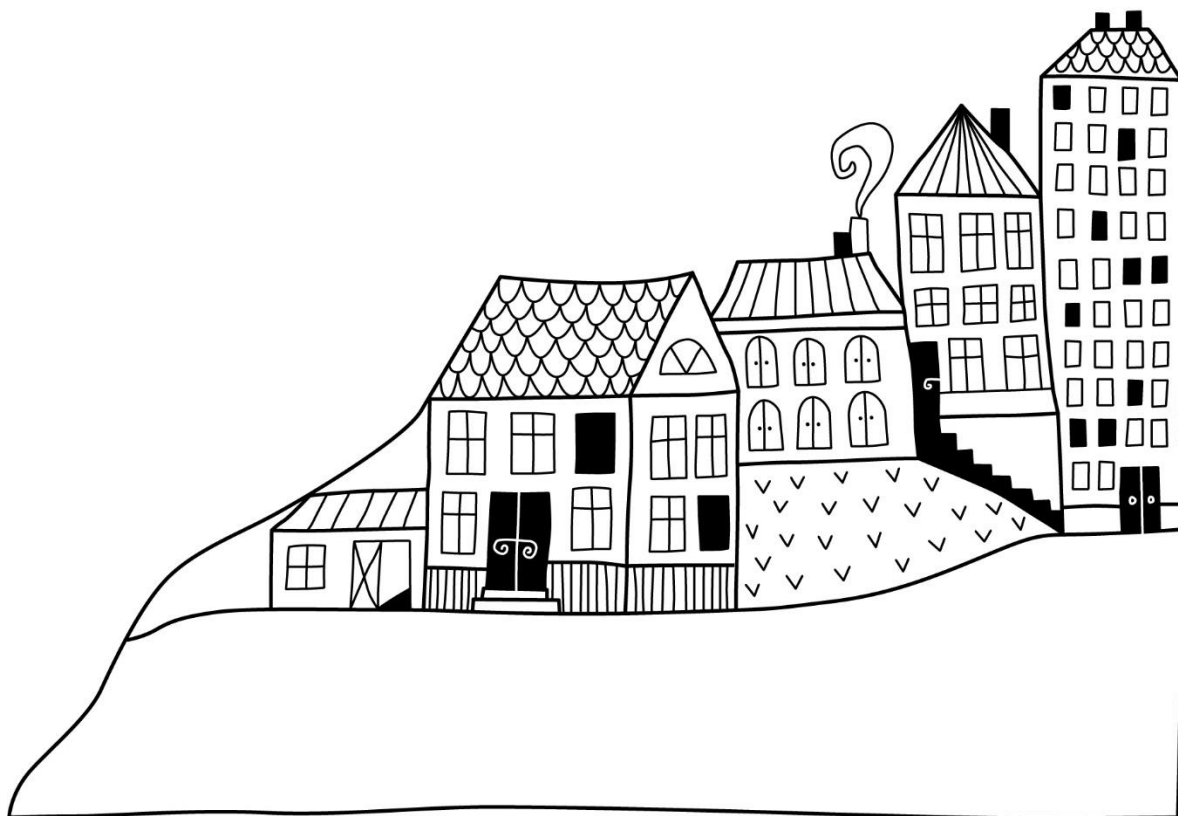


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 17 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 738 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 Olshammarsgatan 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

Användning	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
Norrbys bygg	Vicevärd
Recycling i Stockholm AB	Grovsopor
Riksbyggen	Ekonomisk samt teknisk förvaltning
Schneider Electric Sverige AB	Service värme- och ventilationsanläggningar
Securitas Sverige AB	Jour
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Gas AB	Gas
Stockholm Vatten Avfall AB	Vatten, hushållssopor
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Telenor	Telefonabonnemang, vicevärdskontor
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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 380 tkr och planerat underhåll för 4 125 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda reparationer 1 380 tkr (1 379 tkr)

Bostäder 3 tkr (148 tkr), Gemensamma utrymmen 258 tkr (45 tkr), Målning 20 tkr (0 tkr), Tvättutrustning 125 tkr (70 tkr), Installationer 2 tkr (0 tkr), VA/Sanitet 320 tkr (107 tkr), Värme 9 tkr (62 tkr), Ventilation 32 tkr (90 tkr), El 52 tkr (140 tkr), Hissar 357 tkr (420 tkr), Låssystem 85 tkr (57 tkr), Fasader 19 tkr (48 tkr), Fönster 15 tkr (0 tkr), Dörrar och Portar 68 tkr (69 tkr), Garage och p-platser 3 tkr (0 tkr), Övriga 3 tkr (0 tkr), Försäkringsskador 7 tkr (77 tkr).

Årets utförda underhåll 4 125 tkr (2 427 tkr)

Gemensamma utrymmen 469 tkr (182 tkr), Målning 111 tkr (0 tkr), Golv 478 tkr (0 tkr), Värme 127 tkr (0 tkr), El 260 tkr (643 tkr), Markytor 2 680 tkr (0 tkr).

Kommande underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024. Underhållsplanen visar på att föreningen behöver sätta av 3,3 mkr/år till underhållsfonden för att klara av underhållsbehovet på evig sikt. Kommande år är det största underhållet hissarna som ska renoveras för ca 11 960 tkr.

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
Belysning källare, trapphus och förråd	2022-2023
Garage	2023
Byte och borttagning av gasventiler	2023



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	2026
Helen Östner	Ledamot	2026
Annika Sätermo	Ledamot	2025
Lizelotte Ersson	Ledamot	2025
Jarl Nilsson	Ledamot	2025
Sebastian Bonnet Perez	Ledamot	2026
Malwina Ryman	Ledamot Riksbyggen	t.o.m. 2024-05-17
Ali Nowbakht	Ledamot Riksbyggen	fr.o.m. 2024-05-17

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maritha Herrero	Suppleant	2025
Zorica Mikicic	Suppleant	2025
Camilla Zarbell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Finnhammars revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2025
Karin Ståhlberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Grandin	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Sandström	Sammanställande	2025
Johanna Skoglund		2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man antagit ett anbud om renovering av föreningens hissar. För detta ska föreningen ta upp ett nytt lån på 12 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 430 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 430 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 november 2023 då avgifterna höjdes med 5,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % fr.o.m. 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 847 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	20 472	19 537	19 094	18 585	18 267
Resultat efter finansiella poster*	-1 809	-462	141	1 731	2 589
Soliditet %*	17	19	19	19	17
Likviditet %	23	38	21	36	211
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	96	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	863	815	799	788	778
Driftkostnader kr/kvm	775	669	634	542	523
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	595	564	517	506	470
Energikostnad kr/kvm*	296	274	256	230	217
Sparande kr/kvm*	212	197	232	219	254
Ränta kr/kvm	66	51	40	41	45
Skuldsättning kr/kvm*	3 270	3 315	3 359	3 403	3 452
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 270	3 315	3 359	3 403	3 452
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,2	4,3	4,4

* obligatoriska nyckeltal



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 t.ex. TV- och bredbandsavgift) 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat vilket var väntat då föreningen hade underhållskostnader på drygt 4 mkr detta verksamhetsår. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6 % kommande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 959 937	5 113 653	3 776 160	7 858 268	−461 767
Disposition enl. årsstämmobeslut				−461 767	461 767
Reservering underhållsfond			3 258 000	−3 258 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−4 125 000	4 125 000	
Årets resultat					−1 809 196
Vid årets slut	1 959 937	5 113 653	2 909 160	8 263 501	−1 809 196

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 396 501
Årets resultat	−1 809 196
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 258 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 125 000
Summa	6 454 306

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 454 306**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 472 056	19 537 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	709 829	333 416
Summa rörelseintäkter		21 181 885	19 870 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 785 038	-15 372 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-956 277	-1 093 563
Personalkostnader	Not 6	-324 695	-216 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 547 161	-2 547 161
Summa rörelsekostnader		-21 613 171	-19 229 059
Rörelseresultat		-431 286	641 501
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	9 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 965	73 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 875	-1 186 777
Summa finansiella poster		-1 377 909	-1 103 267
Resultat efter finansiella poster		-1 809 196	-461 767
Årets resultat		-1 809 196	-461 767



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 963 104	90 510 265
Summa materiella anläggningstillgångar		87 963 104	90 510 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	495 000	495 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		495 000	495 000
Summa anläggningstillgångar		88 458 104	91 005 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 504	–370
Övriga fordringar	Not 10	2 102	1 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	714 864	407 751
Summa kortfristiga fordringar		745 470	409 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 373 400	6 376 631
Summa kassa och bank		6 373 400	6 376 631
Summa omsättningstillgångar		7 118 870	6 785 892
Summa tillgångar		95 576 974	97 791 157



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
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	2 909 160	3 776 160
Summa bundet eget kapital	10 141 128	11 008 128
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 263 501	7 858 268
Årets resultat	-1 809 196	-461 767
Summa fritt eget kapital	6 454 306	7 396 501
Summa eget kapital	16 595 434	18 404 629
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	61 490 843
Summa långfristiga skulder	47 798 351	61 490 843
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 618 094
Leverantörsskulder	906 001	321 289
Skatteskulder	57 349	45 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 911 195
Summa kortfristiga skulder	31 183 189	17 895 685
Summa eget kapital och skulder	95 576 974	97 791 157



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-431 286	641 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 547 161	2 547 161
	2 115 875	3 188 661
Erhållen ränta	97 083	46 808
Erlagd ränta	-1 546 514	-1 120 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 444	2 114 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-289 327	-21 611
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	638 356	-272 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 015 472	1 820 598
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 018 704	-1 018 704
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 018 704	-1 018 704
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 232	801 894
Likvida medel vid årets början	6 376 631	5 574 737
Likvida medel vid årets slut	6 373 400	6 376 631
Kassa och Bank BR	6 373 400	6 376 631



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	19 458 794	18 558 200
Hyrer, lokaler	317 288	305 547
Hyrer, garage	315 079	314 388
Hyrer, p-platser	410 530	399 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 224	-51 723
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 647	-8 945
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 900	-1 650
Rabatter	0	-7 410
Bränsleavgifter, garage/lokaler	29 136	29 136
Summa nettoomsättning	20 472 056	19 537 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	316 800	118 800
Övriga avgifter	12 900	12 254
Övriga ersättningar	132 116	117 925
Öres- och kronutjämning	0	-16
Erhållna statliga bidrag	188 920	0
Övriga rörelseintäkter	59 093	84 453
Summa övriga rörelseintäkter	709 829	333 416

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-4 125 062	-2 427 043
Reparationer	-1 379 736	-1 378 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-588 880	-575 350
Tomträttsavgäld	-1 078 200	-1 078 200
Arrendeavgifter	-7 233	-6 525
Försäkringspremier	-583 059	-496 242
Kabel- och digital-TV	-398 277	-342 100
Pcb/Radonsanering	-1 500	-7 532
Återbäring från Riksbyggen	700	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 074	-32 662
Obligatoriska besiktningar	-23 365	-50 844
Snö- och halkbekämpning	-357 316	-261 270
Statuskontroll	0	-31 250
Förbrukningsinventarier	-30 314	-20 402
Vatten	-1 020 323	-826 602
Fastighetsel	-732 134	-1 027 095
Uppvärmning	-5 055 273	-4 434 923
Sophantering och återvinning	-703 016	-694 191
Förvaltningsarvode drift, fastighet- och trädgårdsskötsel och städ	-1 680 977	-1 688 217
Summa driftskostnader	-17 785 038	-15 372 204



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-658 116	-631 308
IT-kostnader	-29 498	-23 147
Arvode, yrkesrevisorer	-54 875	-54 635
Övriga försäljningskostnader	-2 175	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 343	-35 212
Kreditupplysningar och inkassokostnader	-9 346	-4 737
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 623	-46 326
Kontorsmateriel	-5 794	-4 200
Telefon och porto	-66 926	-61 540
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-805
Medlems- och föreningsavgifter	-16 500	-78 000
Bankkostnader	-9 221	-5 286
Advokat och rättegångskostnader	-20 250	0
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-7 610	-148 366
Summa övriga externa kostnader	-956 277	-1 093 563

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-134 050	-134 049
Sammanträdesarvoden	-93 915	-11 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 300	-17 955
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 703
Övriga personalkostnader	0	-9 875
Sociala kostnader	-75 430	-39 059
Summa personalkostnader	-324 695	-216 131

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	9 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 900



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	139 266 874	139 266 874
Byggnadsinventarier		0
	139 266 874	139 266 874
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 266 874	139 266 874
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 756 609	-46 209 448
	-48 756 609	-46 209 448
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 547 161	-2 547 161
	-2 547 161	-2 547 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 303 770	-48 756 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 963 104	90 510 265
Varav		
Byggnader	87 963 104	90 510 265
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

	2024-08-31	2023-08-31
990 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	495 000	495 000
Summa andra långfristiga fordringar	495 000	495 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	2 102	1 880
Summa övriga fordringar	2 102	1 880



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	94 210	47 328
Förutbetalda försäkringspremier	205 785	171 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 469	53 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	30 578
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 973
Förutbetald tomträttsavgäld	359 400	89 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	714 864	407 751

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel SBAB	4 069 778	3 175 500
Transaktionskonto Swedbank	2 303 622	3 201 131
Summa kassa och bank	6 373 400	6 376 631

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	75 090 233	76 108 937
Nästa års kortfristiga lån samt amortering på långfristiga skulder	-27 291 882	-14 618 094
Långfristig skuld vid årets slut	47 798 351	61 490 843

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	3,34%	2026-06-30	13 599 390,00	0,00	152 804,00	13 599 390,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	13 695 178,00	0,00	348 000,00	13 347 178,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-10-30	10 663 720,00	0,00	246 560,00	10 417 160,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2027-10-30	10 650 095,00	0,00	271 340,00	10 378 755,00
Summa			76 108 937,00	0,00	1 018 704,00	75 090 233,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två lån och amortering på lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	65 000	52 520
Upplupna räntekostnader	146 087	170 726
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	425 763	229 798
Upplupna elkostnader	41 644	68 953
Upplupna vattenavgifter	91 390	146 487
Upplupna värmekostnader	165 647	198 190
Upplupna kostnader för renhållning	9 061	89 498
Upplupna revisionsarvoden	56 135	62 480
Upplupna styrelsearvoden	200 775	177 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 664	77 763
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 641 791	1 603 570
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 927 957	2 911 195

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckningar	81 045 929	81 045 929

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har efter räkenskapsåret utgång påbörjat renovering av sina hissar och för detta tagit upp ett nytt lån på 12 mkr samt pantbrev för 6 mkr.



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anné Widén

Helen Östner

Lizelotte Ersson

Annika Sätermo

Sebastian Bonnet Perez

Jarl Nilsson

Ali Nowbakht

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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.

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.

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.

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.

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

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.

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.

Verifikat

Transaktion 09222115557536288414

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 - 231017
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-01-10 16:21:33 CET (+0100) av Camilla Zarbell (CZ)
Färdigställt 2025-01-17 14:50:33 CET (+0100)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Anné Widén (AW)
anne.widen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNÉ WIDÉN"
Signerade 2025-01-13 06:59:50 CET (+0100)

Helene Östner (HÖ)
helenekemar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helen Östner"
Signerade 2025-01-12 18:03:15 CET (+0100)

Lizelotte Ersson (LE)
lotta_ersson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lizelotte Maria C Sandström Ersson"
Signerade 2025-01-10 16:36:37 CET (+0100)

Annika Sätermo (AS)
annika.satermo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Evy Annika Sätermo"
Signerade 2025-01-10 16:49:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536288414

Sebastian Bonnet Perez (SBP)
sebbe.bp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN BONNET PEREZ"
Signerade 2025-01-16 15:46:11 CET (+0100)

Jarl Nilsson (JN)
jarl.nilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JARL NILSSON"
Signerade 2025-01-13 08:56:34 CET (+0100)

Ali Nowbakht (AN)
ali.nowbakht@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ali
Nowbakht Banafsha"
Signerade 2025-01-11 12:02:36 CET (+0100)

Karin Ståhlberg (KS)
karin.stahlberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN STÅHLBERG"
Signerade 2025-01-17 11:06:33 CET (+0100)

Bengt Beergrehn (BB)
bengt.beergrehn@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Ivar Beergrehn"
Signerade 2025-01-17 14:50:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536288414

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **RB BRF Stockholmshus nr 17**

Org.nr. 702002-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Stockholmshus nr 17 för år 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *förtroendevald revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors-sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroller 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 föreningen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen 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 att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Stockholmshus nr 17 för år 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förening enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål med 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Karin Ståhlberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557536297116

Dokument

Revisionsberättelse RB BRF Stockholmshus nr 17 2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-01-10 16:35:22 CET (+0100) av Camilla Zarbell (CZ)
Färdigställt 2025-01-17 15:50:11 CET (+0100)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Karin Ståhlberg (KS)
karin.stahlberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN STÅHLBERG"
Signerade 2025-01-10 19:17:04 CET (+0100)

Bengt Beergrehn (BB)
bengt.beergrehn@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Ivar Beergrehn"
Signerade 2025-01-17 15:50:11 CET (+0100)

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



RB BRF Stockholmshus 17

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Stockholmshus 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

