

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Stockholmshus nr 25
Org nr: 7020027020





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus
nr 25 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grytinge 1, 2 och 3 samt Sotinge 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 232 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Sotingeplan 4-26, 28-54 och 56-80 i Spånga.

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	111
Antal p-platser	128
Antal p-platser	9



Total tomtarea	24 897 m ²
Total bostadsarea	19 459 m ²
Total lokalarea	82019459 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,83 % av föreningens nettoomsättning.

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
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning	Olssons Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	Garantstäd
Kabel-TV och bredband	Com Hem AB
Bevakning av parkering och garage	Apcoa Parkering AB
Fiberoptik	Bredbandsbolaget
Sophantering	Ragnsells AB
Värmereglering	Lassila & Tikanoia AB
Lås- och bokningssystem	Säkerhetsintegrering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 676 tkr och planerat underhåll för 3 548 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 24 970 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 491 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Omläggning av rör	135 024
Staket	98 750
Takrenovering	3 314 650
Totalt	3 548 424

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Idris Kilic	Ordförande	2026
Gabriella Saliba	Sekreterare	2025
Anders Nygren	Vice ordförande	2026
Fadi Kassab	Ledamot	2026
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faycal Laamari	Suppleant	2026
Paressa Fraggidou	Suppleant	2026
Sofia Swedberg	Suppleant	2026
Songul Issa	Suppleant	2026
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Alin Alqas Putrus	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat en takrenovering som kommer fortlöpa även under nästkommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 305 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 309 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	15 207	14 735	14 747	14 647	14 497
Resultat efter finansiella poster*	-4 357	-1 835	1 723	-14 608	1 526
Soliditet %*	0	2	5	2	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	84	87	71	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	704	651	652	651	649
Driftkostnader kr/kvm	776	669	490	1 467	491
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	593	509	455	615	417
Energikostnad kr/kvm*	256	224	205	199	195
Sparande kr/kvm*	28	135	185	196	213
Skuldsättning kr/kvm*	3 118	3 036	3 079	3 121	3 162
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 118	3 036	3 079	3 121	3 162
Räntekänslighet %*	4,4	4,7	4,7	4,8	4,9

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 4 357 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtiden. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 10% from 2024-11-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 1 351 tkr. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.



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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 964	0	0	-1 508 397	-1 834 982
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 834 982	1 834 982
Reservering underhållsfond			1 491 000	-1 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 491 000	1 491 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	17 673	3 112 327			
Årets resultat					-4 357 476
Vid årets slut	4 656 637	3 112 327	0	-3 343 379	-4 357 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 343 379
Årets resultat	-4 357 476
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 491 000
Summa	-7 700 855

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 700 855**

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	15 206 827	14 735 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	505 787	1 003 690
Summa rörelseintäkter		15 712 614	15 739 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 092 780	-13 574 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 238 786	-1 151 649
Personalkostnader	Not 6	-440 930	-455 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 350 806	-1 302 309
Summa rörelsekostnader		-18 123 302	-16 484 700
Rörelseresultat		-2 410 688	-745 655
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 035	38 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 953 823	-1 134 619
Summa finansiella poster		-1 946 788	-1 089 327
Resultat efter finansiella poster		-4 357 476	-1 834 982
Årets resultat		-4 357 476	-1 834 982



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	62 687 791	58 218 923
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	4 843 750
Summa materiella anläggningstillgångar		62 687 791	63 062 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		348 000	348 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		348 000	348 000
Summa anläggningstillgångar		63 035 791	63 410 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 558	45 334
Övriga fordringar		76 543	74 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	550 835	944 363
Summa kortfristiga fordringar		685 936	1 064 477
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 330 810	1 845 503
Summa kassa och bank		1 330 810	1 845 503
Summa omsättningstillgångar		2 016 746	2 909 981
Summa tillgångar		65 052 537	66 320 653



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 768 964	4 638 964
Summa bundet eget kapital	7 768 964	4 638 964
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 343 379	-1 508 397
Årets resultat	-4 357 476	-1 834 982
Summa fritt eget kapital	-7 700 855	-3 343 379
Summa eget kapital	68 109	1 295 585
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	38 498 028
Summa långfristiga skulder	38 498 028	41 543 641
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	22 182 231
Leverantörsskulder	847 734	907 600
Skatteskulder	56 950	51 473
Övriga skulder	524 487	543 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	2 874 998
Summa kortfristiga skulder	26 486 400	23 481 427
Summa eget kapital och skulder	65 052 537	66 320 653



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 410 688	-745 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 350 806	1 302 309
	-1 059 882	556 654
Erhållen ränta	6 964	45 166
Erlagd ränta	-1 862 986	-966 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 915 905	-364 307
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	378 613	2 067 610
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	764 868	46 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 772 423	1 750 247
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 819 675	0
Investeringar i pågående byggnation	4 843 750	-4 843 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-975 925	-4 843 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-896 345	-871 227
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 130 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 233 655	-871 227
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-514 693	-3 964 730
Likvida medel vid årets början	1 845 503	5 810 234
Likvida medel vid årets slut	1 330 810	1 845 503



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader inkl. ombyggnader	Linjär	100
Stambyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	13 688 353	13 201 176
Hyror, lokaler	582 930	575 531
Hyror, garage	777 146	777 436
Hyror, p-platser	399 000	402 964
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-158 832	-140 768
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-58 326	-54 241
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 276	-42 576
Bränsleavgifter, bostäder	7 988	7 988
Debiterad fastighetsskatt-	7 844	7 844
Summa nettoomsättning	15 206 827	14 735 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	78 520	116 905
Erhållna statliga bidrag	114 502	0
Övriga rörelseintäkter	312 766	886 786
Summa övriga rörelseintäkter	505 787	1 003 690

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 548 424	-3 262 338
Reparationer	-1 676 188	-940 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-465 510	-455 998
Tomträttsavgäld	-891 700	-891 917
Försäkringspremier	-903 495	-769 640
Kabel- och digital-TV	-185 208	-164 459
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 931	0
Serviceavtal	-109 001	-76 131
Obligatoriska besiktningar	0	-407 875
Bevakningskostnader	-97 641	-74 788
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-28 950
Snö- och halkbekämpning	-152 181	-140 101
Statuskontroll	-2 289	0
Förbrukningsinventarier	-14 448	-35 430
Fordons- och maskinkostnader	-101	0
Vatten	-982 056	-933 642
Fastighetsel	-555 775	-506 355
Uppvärmning	-3 442 774	-3 093 698
Sophantering och återvinning	-712 936	-506 601
Förvaltningsarvode drift	-1 342 121	-1 295 869
Summa driftskostnader	-15 092 780	-13 574 945



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-843 858	-821 950
IT-kostnader	-25 064	-23 067
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-38 125
Övriga försäljningskostnader	-5 231	-6 225
Övriga förvaltningskostnader	-107 849	-93 809
Kreditupplysningar	-12 554	-4 496
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 510	-42 956
Kontorsmateriel	-7 889	-5 700
Telefon och porto	-26 813	-18 535
Medlems- och föreningsavgifter	-35 800	-35 800
Konsultarvoden	-80 000	0
Bankkostnader	-9 530	-4 485
Övriga externa kostnader	-20 188	-56 501
Summa övriga externa kostnader	-1 238 786	-1 151 649

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-144 738	-114 805
Sammanträdesarvoden	0	-24 645
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-201 439	-210 277
Sociala kostnader	-94 753	-106 069
Summa personalkostnader	-440 930	-455 796



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 586 199	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
	82 703 494	82 703 494
Årets anskaffningar		
Byggnader	5 819 675	0
	5 819 675	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 523 169	82 703 494
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 263 809	-9 047 588
Stambyte	-15 216 376	-14 130 571
Mc-garage	-4 387	-4 103
	-24 484 572	-23 182 262
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 718	-216 221
Årets avskrivning stambyte	-1 085 805	-1 085 805
Årets avskrivning mc-garage	-283	-283
	-1 350 806	-1 302 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 835 378	-24 484 571
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 687 792	58 218 922
Varav		
Byggnader	23 877 347	18 322 390
Stambyte	38 778 967	39 864 771
MC-garage	31 478	31 761
Taxeringsvärden		
Bostäder	247 000 000	247 000 000
Lokaler	8 735 000	8 735 000
Totalt taxeringsvärde	255 735 000	255 735 000
<i>varav byggnader</i>	<i>193 200 000</i>	<i>193 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 535 000</i>	<i>62 535 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	198	127
Förutbetalda försäkringspremier	320 006	265 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 104	275 027
Förutbetald uppvärmning	5 749	5 582
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 535	14 167
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 600	4 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 334	81 877
Förutbetald tomträttsavgäld	74 308	297 233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550 835	944 363

Not 9 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	125 505	106 516
Bankmedel	33 719	33 496
Transaktionskonto	1 171 585	1 705 491
Summa kassa och bank	1 330 810	1 845 503

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	60 680 259	61 576 604
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-917 301	-892 970
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 264 930	-19 139 993
Långfristig skuld vid årets slut	38 498 028	41 543 641

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,98%	2024-05-10	14 791 127,00	-14 677 713,00	113 414,00	0,00
SBAB	4,29%	2025-02-12	0,00	14 677 713,00	39 328,00	14 638 385,00
SBAB	0,99%	2025-05-15	7 925 666,00	0,00	566 892,00	7 358 774,00
SBAB	3,97%	2026-05-19	15 421 421,00	0,00	100 742,00	15 320 679,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	15 941 417,00	0,00	0,00	15 941 417,00
SBAB	4,39%	2026-09-15	4 544 312,00	0,00	46 037,00	4 498 275,00
SBAB	3,81%	2027-05-19	2 952 661,00	0,00	29 932,00	2 922 729,00
Summa			61 576 604,00	0,00	896 345,00	60 680 259,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024/2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld, trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte ska omsättas/förlängas.



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	384 925	294 088
Upplupna driftskostnader	11 713	86 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	680 884	31 650
Upplupna elkostnader	62 272	42 867
Upplupna vattenavgifter	81 569	82 601
Upplupna värmekostnader	206 533	129 141
Upplupna kostnader för renhållning	196 100	40 079
Upplupna revisionsarvoden	33 000	31 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 902	11 096
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 199 099	1 195 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 874 998	1 945 721

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	73 388 000	73 388 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Idris Kilic

Gabriella Saliba

Anders Nygren

Fadi Kassab

Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Alin Alqas Putrus
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557537480040

Document

231025 Årsredovisning 2023-2024 slutlig
Main document
21 pages
Initiated on 2025-01-24 16:57:08 CET (+0100) by Jacob
Fitger (JF)
Finalised on 2025-01-29 16:25:34 CET (+0100)

Initiator

Jacob Fitger (JF)
Riksbyggen
jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "ALIN ALQAS
PUTRUS"
Signed 2025-01-29 15:30:56 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "HAMID
REZA GHARECHAIE"
Signed 2025-01-29 09:18:05 CET (+0100)

Anders Nygren (AN)
panygren@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Anders
Nygren"
Signed 2025-01-29 00:34:38 CET (+0100)

Fadi Kassab (FK)
fadi_kassab@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "FADI
TANIOS KASSAB"
Signed 2025-01-29 15:25:15 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557537480040

Gabriella Saliba (GS)

gabriella.nicole.saliba@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIELLA SALIBA"

Signed 2025-01-28 10:13:50 CET (+0100)

Idris Kilic (IK)

idriskilic506@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "IDRIS KILIC"

Signed 2025-01-28 10:41:01 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2025-01-29 16:25:34 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25, org.nr 702008-7020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett lågt belopp på 27 kr/kvm vilket inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken, Upplysning vid förlust, styrelsens åtgärder för att förbättra föreningens kassaflöde (sparande).

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

I årsredovisningen redovisas en mycket hög nivå på kontantkassan. Det är angelägen att medel överförs till bankkonto och rutiner för att minimera kontanthanteringar införs.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Alin Alqas Putrus
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557537479702

Document

Rev.ber. RB Brf Stockholmshus nr 25
Main document
2 pages
*Initiated on 2025-01-24 16:50:31 CET (+0100) by Jacob
Fitger (JF)*
Finalised on 2025-01-29 16:27:22 CET (+0100)

Initiator

Jacob Fitger (JF)
Riksbyggen
jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

alin.behnam@gmail.com (a)
alin.behnam@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ALIN ALQAS
PUTRUS"*
Signed 2025-01-24 18:36:20 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per
Engzell"*
Signed 2025-01-29 16:27:22 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Stockholmshus nr 25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus nr 25 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

