

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stockholmshus 23
Org nr: 702002-1890





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 23 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2023-03-06.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 065 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Falkholmen 1 och 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 186 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 700 600 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	43
3 rum och kök	102
4 rum och kök	20
5 rum och kök	15



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	186

Bostäder bostadsrätt 15 432 m²

Lokaler hyresrätt 226 m²

Årets taxeringsvärde 236 438 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 236 438 000 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
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Mark & Fastighetsservice
Snöröjning	Mark & Fastighetsservice
Hissbesiktningar samt hissreparationer	Thyssen Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Bredband2 AB
Elhandel, elnät	Ellevio AB
Elhandel, elförbrukning	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning (hushållssopor)	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Tomträttsavgäld	Stockholm Markkontor
Telefonlinjer till undercentral	Telia Sonera Sverige AB
Revision	KPMG AB
Fastighetslån	SHB
Städning	Himlarent i Stockholm AB



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 926 tkr och planerat underhåll för 540 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 129 000 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 330 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamspolning	2018	
Underhåll avloppsledningar	2019	Mellan Falkholmsgränd 35 och 37
Byte styrutrustning i undercentral	2020-2021	
Obligatorisk ventilationskontroll inkl rensning frånluftsventilation	2020-2021	
Renovering tvättstuga	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar, frekvensomvandlare samt nödtelefoner	499 200
Styrenhet, ventilation	40 450

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasader, fönster och balkonger	2025-2028	
Omläggning asfalt	2024	
Ledningar i mark	2025	
Målning trapphus	2027	
Byte hissar	2029	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Appelberg	Ordförande	2026
Mikael Folke*	Ledamot	2025
Gert Eriksson	Ledamot	2025
Daniel Quach	Ledamot	2026
Kjell Ekström**	Ledamot	2025
Staffan Eklund	Ledamot Riksbyggen	2025

*Avgått under året

**Avgått efter räkenskapsårets slut

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arnis Cehic	Suppleant	2026
Jessie Leu	Suppleant	2026
Jihane Taleb Mabrouk	Suppleant	2026
Maryam Jafari	Suppleant	2025
Linnéa Regnander	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Johan Andersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Malmberg	2025
Viola Bergström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023/2024 har varit ett år där vi återigen arbetat på att varsamt uppgradera och renovera våra hus med tanke på miljö och ekonomi. Våra ljusa, stabila skivhus från 60-talet står raka och stolta i väldigt bra kvalitet och vi har kommit närmare vårt finansiella mål som möjliggör den omfattande renovering av fasad, portar och fönster som vi har planerat för och som våra fastigheter förtjänar. Vi hoppas att kunna genomföra den inom de närmaste åren beroende på hur omvärlden och våra ekonomiska förutsättningar förändras.

Under det gångna året har vi utfört följande renoveringar och reparationer:

Renoveringar - utbyta maskiner i tvättstugan och renoverade träbänkar och trädgårdsmöbler.

Reparationer - fuktskada i två badrum i port 3, förstärkt avloppsrör i hus 1, reparerade vatten-rör i hus 5, diverse lampor som har gått sönder och bytts ut till LED och flera reparerade hissar.

Överlag så måste man säga att året har gått bra och med tanke på de ekonomiska utmaningar många andra bostadsrättsföreningar har för närvarande ser ekonomin stabil ut och vi ser med tillförsikt fram mot nästa år.

I övrigt har inga händelser inträffat under verksamhetsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 259 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 262 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2023-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 868 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	13 563	13 295	13 064	13 065	13 046
Resultat efter finansiella poster	3 145	3 399	4 892	3 784	2 433
Soliditet %	61	55	45	40	36
Likviditet %	52	23	94	83	220
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	99	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	879	862	846	846	845
Driftkostnader kr/kvm	521	483	370	417	495
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	487	412	372	360	386
Energikostnad kr/kvm	258	226	204	197	176
Sparande kr/kvm	311	356	377	366	333
Ränta kr/kvm	30	22	32	41	49
Skuldsättning kr/kvm	1 788	2 117	2 965	3 212	3 385
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 814	2 148	3 008	3 259	3 435
Räntekänslighet %	2,1	2,5	3,6	3,9	4,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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	2 896 912	1 509 973	29 355 328	6 022 755	3 399 283
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 399 283	−3 399 283
Reservering underhållsfond			3 330 194	−3 330 194	
Ianspråktagande av underhållsfond			−539 650	539 650	
Årets resultat					3 144 807
Vid årets slut	2 896 912	1 509 973	32 145 872	6 631 494	3 144 807

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 422 039
Årets resultat	3 144 807
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 330 194
Årets ianspråktagande av underhållsfond	539 650
Summa	9 776 302

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 776 302**

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	13 562 998	13 295 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	606 022	165 976
Summa rörelseintäkter		14 169 020	13 461 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 161 864	-7 555 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 937	-827 421
Personalkostnader	Not 6	-326 022	-366 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 064 729	-1 064 729
Summa rörelsekostnader		-10 583 551	-9 814 346
Rörelseresultat		3 585 468	3 646 825
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 770	91 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 431	-343 576
Summa finansiella poster		-440 661	-247 542
Resultat efter finansiella poster		3 144 807	3 399 283
Årets resultat		3 144 807	3 266 371



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	71 262 368	72 317 644
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	75 623	85 076
Summa materiella anläggningstillgångar		71 337 991	72 402 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		71 587 991	72 652 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-20	58 590
Övriga fordringar	Not 12	190 335	194 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	326 546	670 265
Summa kortfristiga fordringar		516 861	923 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 398 153	5 079 454
Summa kassa och bank		4 398 153	5 079 454
Summa omsättningstillgångar		4 915 014	6 003 280
Summa tillgångar		76 503 005	78 656 000



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 406 885	4 406 885
Fond för yttre underhåll		32 145 872	29 355 328
Summa bundet eget kapital		36 552 757	33 762 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 631 495	6 022 755
Årets resultat		3 144 807	3 399 283
Summa fritt eget kapital		9 776 302	9 422 039
Summa eget kapital		46 329 059	46 450 622
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 660 129	8 952 865
Summa långfristiga skulder		20 660 129	8 952 865
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 339 736	24 197 177
Leverantörsskulder		229 780	571 462
Övriga skulder	Not 16	220 136	224 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 724 165	1 525 725
Summa kortfristiga skulder		9 513 818	26 518 883
Summa eget kapital och skulder		76 503 005	78 656 000



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 585 468	3 646 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 064 729	1 064 729
	4 650 197	4 711 554
Erhållen ränta	80 512	77 679
Erlagd ränta	-403 009	-415 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 327 699	4 373 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	359 223	-372 207
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-218 046	236 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 468 876	4 237 315
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-94 529
Investeringar i pågående byggnation		186 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	91 614
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 150 177	-13 271 931
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 150 177	-13 271 931
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-681 301	-8 943 002
Likvida medel vid årets början	5 079 454	14 022 456
Likvida medel vid årets slut	4 398 153	5 079 454



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	Linjär	150
Bredbandsinstallation	Linjär	15
P-Platser	Linjär	20
Värmepumpar	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

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	13 388 423	13 126 002
Hyror, lokaler	139 258	131 414
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 033	-7 232
Bränsleavgifter, bostäder	2 552	2 552
Elavgifter	39 798	42 460
Summa nettoomsättning	13 562 998	13 295 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	137 595	132 168
Övriga avgifter	750	0
Övriga ersättningar	33 878	19 028
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-19
Erhållna statliga bidrag	290 371	0
Övriga rörelseintäkter	25 312	14 798
Försäkringsersättningar	118 116	0
Summa övriga rörelseintäkter	606 022	165 976

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-539 650	-1 108 641
Reparationer	-926 164	-431 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 560	-299 934
Tomträttsavgäld	-700 600	-700 726
Försäkringspremier	-298 917	-275 249
Kabel- och digital-TV	-285 207	-136 588
Återbäring från Riksbyggen	600	4 500
Serviceavtal	-43 071	0
Obligatoriska besiktningar	-58 721	-37 622
Snö- och halkbekämpning	-121 465	-109 235
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 800
Förbrukningsinventarier	-28 496	-51 771
Vatten	-769 284	-626 382
Fastighetsel	-1 376 571	-1 252 542
Uppvärmning	-1 894 419	-1 667 210
Sophantering och återvinning	-227 463	-187 916
Förvaltningsarvode drift	-584 876	-666 684
Summa driftskostnader	-8 161 864	-7 555 540



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-533 029	-511 546
IT-kostnader	-5 265	-124 700
Arvode, yrkesrevisorer	-32 450	-36 425
Övriga försäljningskostnader	-5 857	-3 270
Övriga förvaltningskostnader	-60 281	-61 300
Kreditupplysningar	-20 927	-12 498
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 986	-21 819
Telefon och porto	0	-9 193
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-9 300	-5 150
Konsultarvoden	-183 000	0
Bankkostnader	-5 191	-4 009
Övriga externa kostnader	-143 650	-37 501
Summa övriga externa kostnader	-1 030 937	-827 421

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-134 000	-131 639
Sammanträdesarvoden	-29 200	-58 588
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 217	-112 039
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-55 205	-64 391
Summa personalkostnader	-326 022	-366 657

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-768 713	-768 713
Avskrivning Markanläggningar	-5 375	-5 375
Avskrivning Anslutningsavgifter	-45 778	-45 778
Avskrivningar tillkommande utgifter	-235 410	-235 410
Avskrivning Installationer	-9 453	-9 453
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 064 729	-1 064 729

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 000



Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	88 786 338	88 786 338
Tillkommande utgifter	4 708 203	4 708 203
Anslutningsavgifter	686 665	686 665
Markanläggning	107 500	107 500
	94 288 706	94 288 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 288 706	94 288 706

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	–17 282 604	–16 513 891
Anslutningsavgifter	–595 113	–549 335
Tillkommande utgifter	–4 001 971	–3 766 560
Markanläggningar	–91 375	–86 000
	–21 971 063	–20 915 787

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-768 713	-768 713
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-45 778	-45 778
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-235 410	-235 410
Årets avskrivning markanläggningar	-5 375	-5 375
	-1 055 276	-1 055 276

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	70 735 021	71 503 734
Anslutningsavgifter	45 775	91 552
Tillkommande utgifter	470 822	706 232
Markanläggningar	10 750	16 125

Taxeringsvärden

Bostäder	236 000 000	236 000 000
Lokaler	438 000	438 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	163 395 000	163 395 000
varav mark	73 043 000	73 043 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	94 529	0
	94 529	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	94 529
	0	94 529
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 529	94 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-9 453	0
	-9 453	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 453	-9 453
	-9 453	-9 453
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-9 453	-9 453
	-9 453	-9 453
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 453	-9 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 623	85 076
Varav		
Installationer	75 623	85 076

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	250 000	250 000

500 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	32 164	39 790
Skattekonto	158 171	155 181
	190 335	194 971



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 620	49 362
Förutbetalda försäkringspremier	184 434	167 179
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 950	173 431
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 710	32 543
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 059	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 390	14 216
Förutbetald tomträttsavgäld	58 383	233 533
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 546	670 265

Not 14 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	71 242	3 248 363
Transaktionskonto	4 322 911	1 827 091
Summa kassa och bank	4 398 153	5 079 454

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	27 999 865	33 150 042
Nästa års omförhandling av lån	-6 047 000	-23 904 441
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 292 736	-292 736
Långfristig skuld vid årets slut	20 660 129	8 952 865

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-12-06	11 404 441,00	-8 000 000,00	3 404 441,00	0,00
SBAB		2024-08-15	12 500 000,00	-12 247 000,00	253 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,19%	2024-11-14	0,00	3 047 000,00	0,00	3 047 000,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-09-09	0,00	4 000 000,00	1 000 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-01	9 245 601,00	0,00	292 736,00	8 952 865,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-07-30	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-07-30	0,00	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-12-01	0,00	4 000 000,00	200 000,00	3 800 000,00
Summa			33 150 042,00	0,00	5 150 177,00	27 999 865,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7 339 736 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	210 561	219 886
Skuld för moms	6 144	1 213
Skuld sociala avgifter och skatter	3 430	3 420
Summa övriga skulder	220 136	224 519

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	38 607	32 702
Upplupna räntekostnader	81 054	10 632
Upplupna driftskostnader	36 125	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	122 726	51 838
Upplupna elkostnader	50 002	51 639
Upplupna vattenavgifter	69 014	55 307
Upplupna värmekostnader	77 302	75 105
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 423
Upplupna revisionsarvoden	34 000	40 151
Upplupna styrelsearvoden	119 682	99 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 005	4 158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 063 648	1 074 187
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 724 165	1 525 725

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	76 166 200	76 166 200
I eget förvar i ägararkivet	-14 483 100	-14 483 100
	61 683 100	61 683 100

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karin Appelberg

Staffan Eklund

Daniel Quach

Gert Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Johan Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23, org. nr 702002-1890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 för räkenskapsåret 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

Kristianstad den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Johan Andersson
Förtroendevald revisor





RB BRF Sthlmshus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 23 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



Verifikat

Transaktion 09222115557534049808

Dokument

231023 ÅR 2023-2024 Sthlmhus 23
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-12-12 09:35:06 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-12-12 13:35:06 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Karin Appelberg (KA)
k_appelberg@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN APPELBERG"
Signerade 2024-12-12 11:24:37 CET (+0100)

Staffan Eklund (SE)
Staffan.Eklund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Staffan Anders Eklund"
Signerade 2024-12-12 09:40:29 CET (+0100)

Daniel Quach (DQ)
danielquach84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Woei Kang Quach"
Signerade 2024-12-12 12:42:26 CET (+0100)

Gert Eriksson (GE)
gerther@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT OWE ERIKSSON"
Signerade 2024-12-12 12:51:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534049808

Johan Andersson (JA)

johan.andersson1988@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ANDERSSON"*

Signerade 2024-12-12 13:01:21 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)

gustaf.hallgren@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"*

Signerade 2024-12-12 13:35:06 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>

