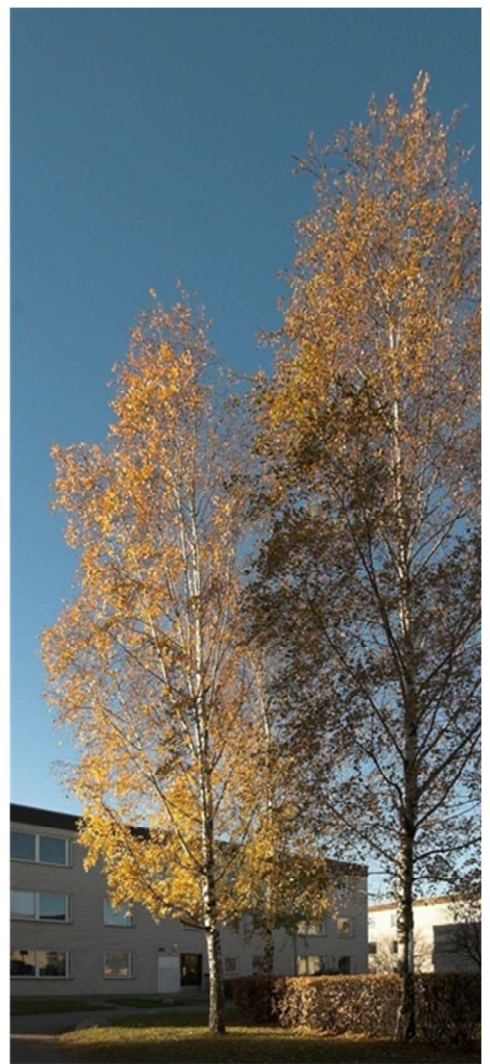


# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Stockholmshus nr 25  
Org nr: 7020027020





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus  
nr 25 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Årets resultat är -1 835 tkr vilken kan jämföras med föregående års resultat om 1 723 tkr. Det negativa resultatet kan förklaras i ökade drift- och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -533 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 12%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 218% till 67%.

### 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 och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	54
3 rum och kök	102
4 rum och kök	54
5 rum och kök	12
Totalt	232



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	111
Antal p-platser	128
Antal p-platser	9

Total tomtarea	24 897 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	19 333 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	946 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokallhyror utgör ca 3,91 % 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 941 tkr och planerat underhåll för 3 262 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 44 731 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 491 tkr.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 833 678
Installationer, <i>ventilation</i>	559 000
Huskropp, <i>tak och fönster</i>	525 088
Markytor, <i>gården</i>	69 750
Garage och p-platser, <i>laddboxar</i>	274 822

## Planerat underhåll

	År
Tak	2023-2024





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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Idris Kilic	Ordförande	2024
Gabriella Saliba	Ledamot	2025
Ninos Shahin	Ledamot	2024
Fadi Kassab	Ledamot	2024
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Basem Mekhail	Suppleant	2024
Paressa Fraggidou	Suppleant	2024
Songul Issa	Suppleant	2024
Tedros Asmelash	Suppleant	2024
Stefan Stolt	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2024
Alin Alqas Putrus	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingrid Westerholm	Sammanställande	2024

<b>Fritidskommitté</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingrid Westerholm	2024
Kerstin Ankerst	2024
Songul Issa	2024
Sahar Matte	2024
Gerli Sopponen	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört en ombyggnad av det gamla daghemmet till två lägenheter (bostadsrätter) under året, som kommer att säljas under första kvartalet 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 305 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

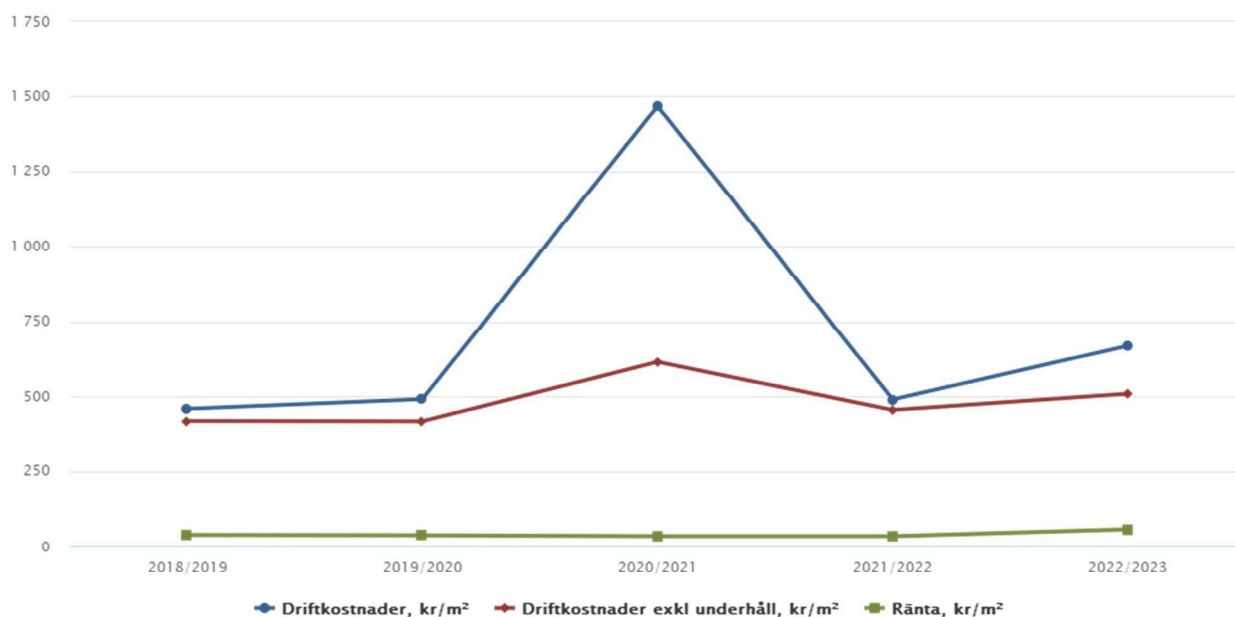
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2,5%. Samtidigt höjdes avgiften för p-platser, garage och MC-garage. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	14 735	14 747	14 647	14 497	14 179
Resultat efter finansiella poster	-1 835	1 723	-14 608	1 526	1 888
Årets resultat	-1 835	1 723	-14 608	1 526	1 888
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	74	74	105	105	107
Balansomslutning	66 321	68 811	67 769	84 013	82 250
Soliditet %	2	5	2	19	18
Likviditet %*	67	218	200	458	515
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	683	683	683	681	666
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	669	490	1 467	491	459
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	509	455	615	417	418
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	34	34	37	38
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	38	0	336	304
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 036	3 079	3 121	3 162	3 202
Skuldkvot %	3,91	4,12	3,41	4,33	4,46

\*I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exkl de lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår men inkl nästa års beräknade amortering.



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 964	768 675	-3 999 575	1 722 503
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 722 503	-1 722 503
Reservering underhållsfond		1 491 000	-1 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 259 675	2 259 675	
Årets resultat				-1 834 982
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 638 964</b>	<b>0</b>	<b>-1 508 397</b>	<b>-1 834 982</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 277 072
Årets resultat	-1 834 982
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 259 675
<b>Summa</b>	<b>-3 343 379</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 343 379

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 735 354	14 746 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 003 690	400 472
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 739 044</b>	<b>15 147 407</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 574 945	-9 939 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 151 649	-1 122 033
Personalkostnader	Not 6	-455 796	-370 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 302 309	-1 302 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 484 699</b>	<b>-12 734 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-745 655</b>	<b>2 412 791</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	6 960	33 408
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 332	389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 619	-724 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 089 327</b>	<b>-690 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 834 982</b>	<b>1 722 503</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 834 982</b>	<b>1 722 503</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	58 218 923	59 521 232
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott <i>Ombyggnation lokal till bostäder</i>		4 843 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 062 673</b>	<b>59 521 232</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	348 000	348 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>348 000</b>	<b>348 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 410 673</b>	<b>59 869 232</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45 334	5 340
Övriga fordringar	Not 11	74 780	2 232 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	944 363	893 781
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 064 477</b>	<b>3 131 961</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 845 503	5 810 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 845 503</b>	<b>5 810 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 909 981</b>	<b>8 942 194</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 320 653</b>	<b>68 811 426</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 638 964	4 638 964	
Fond för yttre underhåll	0	768 675	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 638 964</b>	<b>5 407 639</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 508 397	-3 999 575	
Årets resultat	-1 834 982	1 722 503	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 343 379</b>	<b>-2 277 072</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 295 585</b>	<b>3 130 567</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 543 641	22 716 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 543 641</b>	<b>22 716 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 032 963	39 731 011
Leverantörsskulder		907 600	1 020 690
Skatteskulder		51 473	35 233
Övriga skulder	Not 15	543 670	557 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 945 721	1 619 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 481 427</b>	<b>42 964 039</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 320 653</b>	<b>68 811 426</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 201 176	13 206 794
Hyror, lokaler	575 531	565 877
Hyror, garage	777 436	766 928
Hyror, p-platser	402 964	406 542
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-140 768	-138 221
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-54 241	-50 716
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 576	-26 101
Bränsleavgifter, bostäder	7 988	7 988
Debiterad fastighetsskatt	7 844	7 844
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 735 354</b>	<b>14 746 935</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	116 905	88 914
Övriga rörelseintäkter	886 786	266 950
Försäkringsersättningar	0	44 608
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 003 690</b>	<b>400 472</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-3 262 338	-722 325
Reparationer	-940 754	-812 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-455 998	-439 758
Tomträttsavgäld	-891 917	-892 100
Försäkringspremier	-769 640	-715 508
Kabel- och digital-TV	-164 459	-140 025
Återbäring från Riksbyggen	9 600	11 900
Serviceavtal	-76 131	-34 780
Obligatoriska besiktningar	-407 875	0
Bevakningskostnader	-74 788	-79 427
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 950	-85 186
Snö- och halkbekämpning	-140 101	-139 646
Statuskontroll	0	-6 603
Förbrukningsinventarier	-35 430	-43 838
Vatten	-933 642	-728 849
Fastighetsel	-506 355	-427 191
Uppvärmning	-3 093 698	-2 992 959
Sophantering och återvinning	-506 601	-479 880
Förvaltningsarvode drift	-1 295 869	-1 210 588
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-13 574 945</b>	<b>-9 939 626</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-821 950	-820 221
IT-kostnader	-23 067	-20 920
Arvode, yrkesrevisorer	-38 125	-21 750
Övriga försäljningskostnader	-6 225	-10 316
Övriga förvaltningskostnader	-93 809	-51 325
Kreditupplysningar	-4 496	-5 166
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 956	-38 864
Kontorsmateriel	-5 700	-11 900
Telefon och porto	-18 535	-9 070
Medlems- och föreningsavgifter	-35 800	-41 600
Köpta tjänster	0	-1 330
Bankkostnader	-4 485	-2 100
Övriga externa kostnader	-56 501	-87 470
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 151 649</b>	<b>-1 122 033</b>





**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-114 805	-80 646
Sammanträdesarvoden	-24 645	-16 412
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-210 277	-192 506
Sociala kostnader	-106 069	-81 084
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-455 796</b>	<b>-370 648</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 960	33 408
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 960</b>	<b>33 408</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 316	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 076	389
Övriga ränteintäkter	940	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 332</b>	<b>389</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 586 199	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
	<b>82 703 494</b>	<b>82 703 494</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 703 494</b>	<b>82 703 494</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 047 588	-8 831 367
Stambyte	-14 130 571	-13 044 766
Mc-garage	-4 103	-3 820
	<b>-23 182 262</b>	<b>-21 879 953</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-216 221	-216 221
Årets avskrivning stambyte	-1 085 805	-1 085 805
Årets avskrivning mc-garage	-283	-283
	<b>-1 302 309</b>	<b>-1 302 309</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-24 484 571</b>	<b>-23 182 262</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>58 218 922</b>	<b>59 521 232</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	18 322 390	18 538 611
Stambyte	39 864 771	40 950 576
MC-garage	31 761	32 045

**Taxeringsvärden**

Bostäder	247 000 000	247 000 000
Lokaler	8 735 000	8 735 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>255 735 000</b>	<b>255 735 000</b>
--	--------------------	--------------------

<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 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	348 000	348 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>348 000</b>	<b>348 000</b>



**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	74 780	73 840
Andra kortfristiga fordringar	0	2 159 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>74 780</b>	<b>2 232 840</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	127	0
Förutbetalda försäkringspremier	265 750	238 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 027	268 053
Förutbetald uppvärmning	5 582	5 453
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 167	12 828
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 600	4 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 877	67 274
Förutbetald tomträttsavgäld	297 233	297 233
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>944 363</b>	<b>893 781</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	106 516	51 322
Bankmedel	33 496	33 440
Transaktionskonto	1 705 491	5 725 472
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 845 503</b>	<b>5 810 234</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	61 576 604	62 447 831
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-892 970	-871 130
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 19 139 993	-38 859 881
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>41 543 641</b>	<b>22 716 820</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,81%	2022-10-11	4 586 838,00	-4 576 521,00	10 317,00	0,00
SBAB	1,11%	2024-05-10	14 932 229,00	0,00	141 102,00	14 791 127,00
SBAB	0,99%	2025-05-15	8 492 558,00	0,00	566 892,00	7 925 666,00
SBAB	3,97%	2026-05-19	15 514 485,00	0,00	93 064,00	15 421 421,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	15 941 417,00	0,00	0,00	15 941 417,00
SBAB	3,58%	2023-10-11	0,00	4 576 521,00	32 209,00	4 544 312,00
SBAB	3,81%	2027-05-19	2 980 304,00	0,00	27 643,00	2 952 661,00
<b>Summa</b>			<b>62 447 831,00</b>	<b>0,00</b>	<b>871 227,00</b>	<b>61 576 604,00</b>

\*Senast kända räntesatser



Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023/2024 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld, trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte ska omsättas/förlängas.

#### Not 15 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	493 451	510 705
Mottagna depositioner	39 164	39 164
Skuld sociala avgifter och skatter	11 055	7 370
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>543 670</b>	<b>557 239</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	294 088	125 595
Upplupna driftskostnader	86 750	5 734
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 650	5 188
Upplupna elkostnader	42 867	31 049
Upplupna vattenavgifter	82 601	66 068
Upplupna värmekostnader	129 141	119 819
Upplupna kostnader för renhållning	40 079	36 353
Upplupna revisionsarvoden	31 875	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 096	385
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 195 573	1 204 676
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 945 721</b>	<b>1 619 866</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	73 388 000	73 388 000

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Idris Kilic

\_\_\_\_\_  
Ninos Shahin

\_\_\_\_\_  
Gabriella Saliba

\_\_\_\_\_  
Fadi Kassab

\_\_\_\_\_  
Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Alin Alqas Putrus  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557507266410

## Dokument

231025 Årsredovisning 2022-2023 signering  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-12-21 12:42:01 CET (+0100) av Alva  
Larsson (AL)  
Färdigställt 2023-12-22 15:43:09 CET (+0100)

## Initierare

Alva Larsson (AL)  
Riksbyggen  
alva.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

Idris Kilic (IK)  
idriskilic506@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IDRIS KILIC"  
Signerade 2023-12-21 12:49:39 CET (+0100)

Ninos Shahin (NS)  
ninosshahin@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NINOS SHAHIN"  
Signerade 2023-12-21 12:56:12 CET (+0100)

Gabriella Saliba (GS)  
gabriella.nicole.saliba@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GABRIELLA SALIBA"  
Signerade 2023-12-21 22:09:02 CET (+0100)

Fadi Kassab (FK)  
fadi\_kassab@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FADI  
TANIOS KASSAB"  
Signerade 2023-12-21 13:17:42 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557507266410

Hamid Reza Gharechaie (HRG)  
*hamid.hrg@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HAMID REZA GHARECHAIE"  
Signerade 2023-12-21 14:09:32 CET (+0100)

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2023-12-22 15:43:09 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALIN  
ALQAS PUTRUS"  
Signerade 2023-12-22 15:32:49 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>



# 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 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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 135 kr/kvm och bedöms betydligt lägre i budget för kommande räkenskapsår som då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet).

### 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

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

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

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

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

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

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 kontanthantering införs.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Alin Alqas Putrus  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557507267848

## Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2023-12-22 07:27:48 CET (+0100) av Alva Larsson (AL)*  
*Färdigställt 2023-12-22 15:44:37 CET (+0100)*

## Initierare

Alva Larsson (AL)  
Riksbyggen  
*alva.larsson@riksbyggen.se*

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALIN ALQAS PUTRUS"  
*Signerade 2023-12-22 09:58:09 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"  
*Signerade 2023-12-22 15:44:37 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

