

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Sthlmshus 10
Org nr: 702002-1734



Styrelsens ord

2023/2024 verksamhet året då saker började vända och mycket nytt hända!

Vi har haft en del stora utgifter även under detta året;

- Elpriserna och styrräntan har tack och lov börjat visa ljusare toner men oroligheterna i omvärlden påverkar oss fortfarande. Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har påbörjat en inventering av samtliga skyddsrum i landet. MSB har besiktat 5 av våra skyddsrum och det upptäcktes en del brister, åtgärder har vidtagits och MSB har gjort en ny besiktning med godkänt resultat. Men det har kostat oss närmare 500kr.
- Ökade driftkostnader är en stor puck, endast avfallshämtningen för mat och hushållsavfall höjdes i våras med 24 %. På tal om avfall så har vi också fått propåer från de som hämtar vårt avfall – SVOA /PRE ZERO om att hämtning av kärnen, som samlar in soporna som vi slänger i våra sopnedkast, utgör en arbetsmiljörisk för de som hämtar dem. Till den grad att vissa har satts skyddsstopp på. Styrelsen har under det senaste 1,5 åren arbetat för att hitta nya lösningar på avfallshanteringen. När det väl fanns ett förslag på bordet så fick vi nya direktiv från SVOA vilket gjorde att vi fick se över lösningarna på nytt. Nu äntligen är vi överens om vad som kan hämtas var. Förhoppningsvis har vi allt på plats innan vinterns första snöfall.
- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skall utföras på en intervall om 6 år är pågående under hela 2024. För att klara kraven om att alla ventiler skall vara justerbara fick vi fatta det tuffa beslutet att byta ut alla originalgaller mot nya tallriksventiler. Med dessa nya ventiler kan alla stänga sina ventiler ifall en nödsituation uppstår. I samband med årets OVK rengjordes även alla berörda kanaler vilket inte hade varit möjligt om den gamla lösningen varit kvar.

Vi har haft en förändring inom styrelsen.

- Jens Clausen som valdes in som ledamot på årsstämman nu i februari har flyttat i från föreningen och har därmed lämnat sitt uppdrag i förtid.

Lite positiva händelser och förändringar;

- Styrelsen har åhört önskemålet från ett flertal medlemmar om fler gemensamma aktiviteter och mer information om vad som händer. Under år 2024 har vi därför sett över våra informationskanaler och skalat ned dem till 2. Styrelsen informerar via föreningens hemsida samt med anslag i porttavlor.
- Vid första containerhelgen i maj fanns styrelsen på plats under lördagen och bjöd på lite dricka och energi i vårstöket. Många fina samtal och möten!
- Verksamhetsåret avslutades den 31/8 med en fantastiskt trevlig Höstfest på innergården/ fontänparken/polisparken/ grillparken, kärt barn har många namn. Det var verkligen roligt att återigen kunna bjuda in till en höstfest som var tradition innan pandemin! Så härligt att det var så många som kom! Rekord, nästan 100personer samlades över en bit mat, live musik och fin gemenskap.
Med detta i minnet tackar vi i styrelsen för ett gott år!

// Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 10 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 innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Rämensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-2026 en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
123	186	49	358

Lokaler	Garage	P-platser	mc-platser
47	10	32	8

Bostäder bostadsrätt	18 917 m ²
Lokaler hyresrätt	1 501 m ²

Årets taxeringsvärde	617 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	617 085 000 kr



Avtal

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.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Tele2 AB
Individuell elmätning	Infometric
Grovsopor	Remondis
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
El, nät	Ellevio AB
El, förbrukning	Vattenfall kundservice AB
Klottersanering	Color Off Sthlm AB
Bredband fiber	Obenetwork AB
Bokningstavlor/passersystem	Wisehouse / CLS
Skadedjursbekämpning	Nomor 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 1 229 tkr och planerat underhåll för 3 370 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 13 932 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 393 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 152 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.



Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	1990-1992
Takrenovering	1990-1992
Balkongrenovering	2001
Fasadrenovering	2003
Fönsterbyte	2004
Elstigare	2007-2008
Byte värmeväxlare	2014-2015
Inventering skorstenar	2015
Skyddsräcken	2016
Renovering landgångar och trappnosar	2016
Renovering skorstenar	2016-2019
Upprustning lekplats	2016
Byte värmeväxlare	2017
Utbyggnad el-central	2017
Stamspolning	2018
Balkongrenovering	2018
Renovering dörrar	2018-2019
Rörinspektion och rörarbeten Rämensvägen 37	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Utbyte stenplattor vid utegrill	2019
Markunderhåll Rämensvägen 11	2020
Trädbeskärning föryngring	2021
Asfaltering	2021
Stamspolning	2021-2022
Relining	2022
Installation av torkrumsavfuktare	2023
Installation av torkrumsavfuktare	2023
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen	2023
Dränering och förbättring avrinning takränna	2023
Återställande av dagvattenbrunn	2023

Årets utförda underhåll	Belopp (i tkr)
Rengöring av ventilationer	1 875
Byte av värmeledningar	408
Relining	308
Skyddsrum	307
Målning gemensamma utrymmen	158
Byte av armaturer	114
Tvättstugeutrustning	109
Spolning dagvattenbrunnar	57
Övrigt underhåll	34

Planerat underhåll	År
Infometric, byte av elmätare i samtliga lägenheter	2024
Stängning av kvarvarande sopnedkast och införsel av avfallsbehållare utomhus	2024
Byte av styrsystem för värme och varmvatten	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofie Danielsson	Ordförande	2025
Ann Dimelius	Sekreterare	2026
Noel Irstad	Vice ordförande	2026
Jens Clausén	Ledamot	2025
Mårten Lilja	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Fredriksson	Suppleant	2025
Milda Grikainyt	Suppleant	2025
Andreas Vigren	Suppleant	2026
Susanne Hardebrand	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Sara Andersson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alexandra Adelöf	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Michael Scheibe (sammankallande)	2025	
Marianne Asp	2025	
Lars-Olof Svensson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har hänt under året.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.). Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 465 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 468 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-02-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 4% från januari 2025.

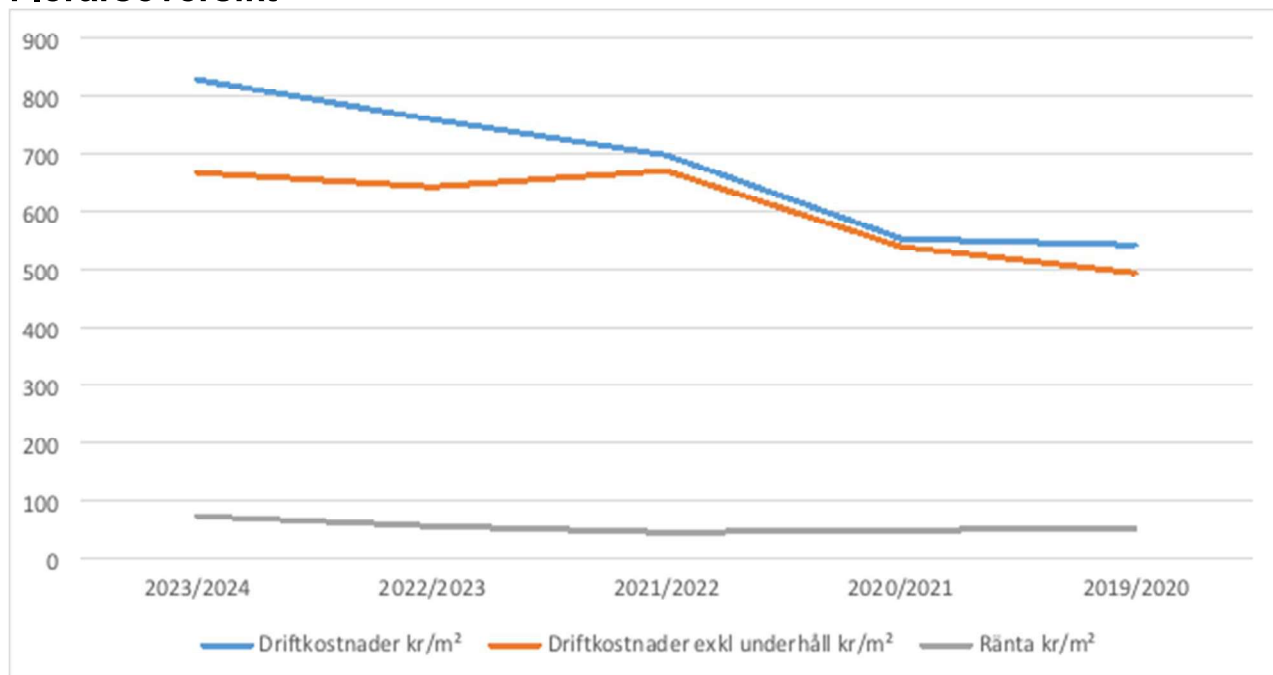
Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år vilket till största del beror på ökade räntekostnader och högre kostnad för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	20 953	19 955	18 314	18 338	18 171
Rörelsens intäkter	21 090	20 902	18 966	18 485	18 276
Resultat efter finansiella poster	-628	1 125	-29	2 676	2 653
Resultat exkl avskrivningar	377	2 124	970	3 522	3 500
Soliditet %	21	22	20	19	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	91	91	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 048	1 001	912	907	898
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	663	642	670	538	491
Energikostnad kr/kvm	346	332	278	263	249
Sparande kr/kvm	184	219	73	185	220
Skuldsättning kr/kvm	2 873	2 882	3 037	3 191	3 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 101	3 110	3 278	3 444	3 574
Räntekänslighet %	3,0	3,1	3,6	3,8	4,0

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat vilket var väntat då årets underhållskostnader översteg föregående år med ca 1 000 tkr. Styrelsen har valt att höja årsavgiften i januari 2025 med 4% vilket kommer bidra till ett ökat sparande för framtida underhåll och slitage på fastigheterna.

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	11 933 757	-875 750	1 124 896
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 124 896	-1 124 896
Reservering underhållsfond			3 152 000	-3 152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 370 498	3 370 498	
Årets resultat					-627 953
Vid årets slut	411 554	4 880 668	11 715 259	467 644	-627 953

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	249 146
Årets resultat	-627 953
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 152 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 370 498
Summa	-160 309

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-160 309**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 952 568	19 955 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 006	947 181
Summa rörelseintäkter		21 089 574	20 902 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−16 917 485	−15 449 992
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 966 936	−1 802 370
Personalkostnader	Not 6	−538 854	−502 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−999 591	−999 591
Summa rörelsekostnader		−20 422 865	−18 754 460
Rörelseresultat		666 710	2 147 979
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 735	113 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 443 398	−1 140 643
Summa finansiella poster		−1 294 663	−1 023 084
Resultat efter finansiella poster		−627 953	1 124 896
Årets resultat		−627 953	1 124 896



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	69 770 790	70 599 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 158 477	1 329 082
Summa materiella anläggningstillgångar		70 929 267	71 928 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		71 108 267	72 107 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 503	1 368
Övriga fordringar	Not 12	87 717	118 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 141 973	1 111 932
Summa kortfristiga fordringar		1 238 193	1 231 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 059 436	7 330 751
Summa kassa och bank		7 059 436	7 330 751
Summa omsättningstillgångar		8 297 629	8 562 174
Summa tillgångar		79 405 896	80 670 031



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 292 222	5 292 222
Fond för yttre underhåll		11 715 259	11 933 757
Summa bundet eget kapital		17 007 481	17 225 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		467 644	−875 750
Årets resultat		−627 953	1 124 896
Summa fritt eget kapital		−160 309	249 146
Summa eget kapital		16 847 171	17 475 125
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 032 908	42 909 971
Summa långfristiga skulder		41 032 908	42 909 971
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 633 318	15 925 982
Leverantörsskulder		1 148 152	1 392 156
Skatteskulder		37 026	22 348
Övriga skulder	Not 16	304 539	297 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 402 782	2 646 932
Summa kortfristiga skulder		21 525 817	20 284 936
Summa eget kapital och skulder		79 405 896	80 670 031



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	666 710	2 147 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	999 591	999 591
	1 666 300	3 147 570
Erhållen ränta	125 764	60 166
Erlagd ränta	-1 444 185	-1 052 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 879	2 155 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 202	267 189
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-465 668	-80 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 588	2 341 512
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-3 167 639
Upptagna lån	-169 727	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 727	-3 167 639
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-271 315	-826 127
Likvida medel vid årets början	7 330 751	8 156 878
Likvida medel vid årets slut	7 059 436	7 330 751



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	120
Inventarier och verktyg	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	17 932 296	17 576 447
Hyror, lokaler	794 819	756 759
Hyror, garage	156 881	157 200
Hyror, p-platser	238 200	237 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 576	-47 118
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 758	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-640	0
Rabatter	0	-72 700
Bränsleavgifter, bostäder	49 508	49 773
Elavgifter	1 838 838	1 302 097
Summa nettoomsättning	20 952 568	19 955 258

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	132 283	129 814
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-76	0
Erhållna statliga bidrag	0	518 150
Övriga rörelseintäkter	4 800	55 712
Försäkringsersättningar	0	243 505
Summa övriga rörelseintäkter	137 006	947 181

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 370 498	-2 341 175
Reparationer	-1 229 141	-1 336 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-654 390	-639 712
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 421 800
Försäkringspremier	-608 945	-720 470
Kabel- och digital-TV	-366 545	-369 850
Återbäring från Riksbyggen	2 200	19 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 177	0
Serviceavtal	-294 440	-286 839
Sotning	-7 978	0
Obligatoriska besiktningar	0	-15 270
Bevakningskostnader	-20 304	-10 735
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-39 211
Snö- och halkbekämpning	-337 465	-244 119
Statuskontroll	0	-55 038
Drift och förbrukning, övrigt	-7 000	0
Förbrukningsinventarier	-70 081	-17 553
Vatten	-1 067 197	-889 846
Fastighetsel	-2 037 766	-2 468 590
Uppvärmning	-3 952 782	-3 412 382
Sophantering och återvinning	-505 813	-414 884
Förvaltningsarvode drift	-963 362	-785 542
Summa driftskostnader	-16 917 485	-15 449 992

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 688 280	-1 511 389
IT-kostnader	-18 964	-10 117
Arvode, yrkesrevisorer	-35 375	-34 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 749	-1 115
Kreditupplysningar	-18 702	-34 052
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-92 000	-90 048
Representation	-8 537	0
Kontorsmateriel	-10 250	0
Telefon och porto	0	-6 643
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-453
Medlems- och föreningsavgifter	-32 933	-30 132
Köpta tjänster	-26 645	-33 894
Konsultarvoden	0	-5 625
Bankkostnader	-9 669	-7 953
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 882
Övriga externa kostnader	-18 825	-17 694
Summa övriga externa kostnader	-1 966 936	-1 802 370



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-130 416	-126 619
Sammanträdesarvoden	-49 321	-33 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-233 448	-224 951
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-123 269	-114 617
Summa personalkostnader	-538 854	-502 507

**Not 7 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 605	-170 605
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-999 591	-999 591

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	3 580
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 580



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
	99 478 225	99 478 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 478 225	99 478 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 878 449	-28 049 464
	-28 878 449	-28 049 464
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	-828 985	-828 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 707 434	-28 878 450
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 770 791	70 599 775
Varav		
Byggnader	69 770 791	70 599 775
Taxeringsvärden		
Bostäder	610 000 000	610 000 000
Lokaler	7 085 000	7 085 000
Totalt taxeringsvärde	617 085 000	617 085 000
<i>varav byggnader</i>	<i>246 363 000</i>	<i>246 363 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>370 722 000</i>	<i>370 722 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 745 525	1 745 525
	1 745 525	1 745 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-416 443	-245 838
	-416 443	-245 838
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-170 605	-170 605
	-170 605	-170 605
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-587 048	-416 443
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-587 048	-416 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 158 477	1 329 082
Varav		
Inventarier och verktyg	1 158 477	1 329 082

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000

358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	87 717	84 813
Momsfordringar	0	31 628
Fordringar hos leverantörer	0	1 682
Summa övriga fordringar	87 717	118 123

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	99 893	76 922
Förutbetalda försäkringspremier	202 981	202 984
Förutbetalda driftkostnader	6 318	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 401	129 200
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	30 873
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 915	2 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 531	195 832
Förutbetald tomträttsavgäld	473 933	473 933
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 141 973	1 111 932

Not 14 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	0	5 000
Bankmedel	4 236 533	4 083 529
Transaktionskonto	2 822 904	3 242 222
Summa kassa och bank	7 059 436	7 330 751

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	58 666 226	58 835 953
Nästa års lån som sätts om, kortfristig del	-17 451 841	-15 880 386
Nästa års amortering	-181 477	-45 596
Långfristig skuld vid årets slut	41 032 908	42 909 971

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2024-10-11	1 543 107,00	0,00	45 633,00	1 497 474,00
SBAB	4,51%	2025-06-10	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,10%	2025-02-14	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	2,04%	2026-02-12	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,08%	2026-03-13	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	3,99%	2027-05-19	10 412 460,00	0,00	0,00	10 412 460,00
SBAB	3,61%	2028-03-16	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	3,55%	2028-05-11	4 780 386,00	0,00	124 094,00	4 656 292,00
Summa			58 835 953,00	0,00	169 727,00	58 666 226,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om 17 451 841 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	218 357	224 568
Mottagna depositioner	95 953	94 887
Skuld för moms	-25 414	-33 115
Skuld sociala avgifter och skatter	11 185	11 178
Clearing	4 458	0
Summa övriga skulder	304 539	297 518

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	215 752	216 539
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	52 443
Upplupna elkostnader	148 809	238 949
Upplupna vattenavgifter	178 279	155 734
Upplupna värmekostnader	145 079	131 791
Upplupna kostnader för renhållning	79 976	67 507
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 599 886	1 741 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 402 782	2 646 932

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 600	82 793 600

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

Sofie Danielsson

Ann Dimelius

Noel Irstad

Jens Clausén

Mårten Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Sara Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10, org.nr 702002-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 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.

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. 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 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 10 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Sara Andersson
Förtroendevald revisor

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.