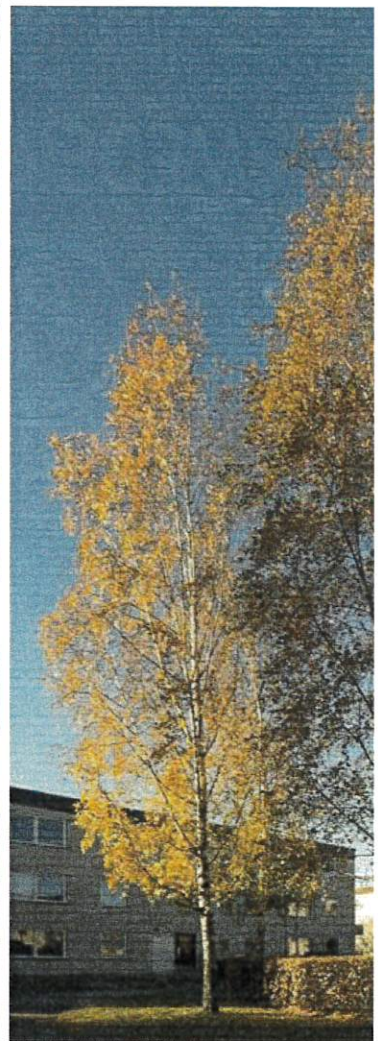


Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Stockholmshus nr 25
Org nr: 702002-7020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus
nr 25 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 458% till 34%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 458% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -13 305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos 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

Dessutom tillkommer:

Användning	Antal
Lokaler	8
Garageplatser	111
P-platser	128
Mc-garageplatser	9

Total tomtarea	24 897 m ²
Total bostadsarea	19 333 m ²
Total lokalarea	946 m ²

Årets taxeringsvärde	220 820 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	220 820 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,85 % 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning	Olssons Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	Garantstäd
Kabel-TV och bredband	Tele2 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 4 587 tkr och planerat underhåll för 17 276 tkr. Dessa underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 68 958 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 138 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp i kr
Ombyggnad av lokal	465 576
Ventilation	98 019
Balkonger	3 000 000
Fönster	13 711 931
Planerat underhåll	
	År
Tak	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Songul Issa	Ordförande	2022
Thomas Östman	Sekreterare	2021
Ninos Shahin	Vice ordförande	2022
Fadi Kassab	Ledamot	2021
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dalodise Kaja	Suppleant	2022
Nezire Mahmud	Suppleant	2022
Haci Candemir	Suppleant	2021
Paressa Fraggidou	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Tedros Asmelash	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mohammad Zahra	2021

Adjungerad till Styrelsen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Larsell	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Pettersson	Sammanställande	2021
Ingrid Westerholm		2021

Fritidskommitté	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Westerholm	Sammanställande	2022
Thomas Östman		2022
Gerli Sojonen		2021
Niklas Pettersson		2021
Maha Abbas		2021
Ali Keriy		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört två stora underhållsprojekt under räkenskapsår som har påverkat resultat negativt. I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 303 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 305 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2,5%. Avgifterna för p-platser, garage och MC-garage höjdes 2021-07-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020-2021 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	14 647	14 497	14 179	14 206	14 177
Resultat efter finansiella poster	-14 608	1 526	1 888	2 966	2 648
Årets resultat	-14 608	1 526	1 888	2 966	2 648
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	105	107	107	106
Balansomslutning	67 769	84 013	82 250	80 983	78 397
Soliditet %	2	19	18	16	12
Likviditet %*	200	458	515	462	391
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	681	666	666	666
Driftkostnader, kr/m ²	1 467	491	459	412	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	615	417	418	398	390
Ränta, kr/m ²	34	37	38	41	54
Underhållsfond, kr/m ²	0	336	304	238	145
Lån, kr/m ²	3 121	3 162	3 202	3 240	3 247
Skuldkvot %	3,41	4,33	4,46	4,45	4,48

* I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exkl det 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	6 806 398	3 043 994	1 526 286
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 526 286	-1 526 286
Reservering underhållsfond		2 138 000	-2 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 944 398	8 944 398	
Årets resultat				-14 607 576
Vid årets slut	4 638 964	0	11 376 678	-14 607 576

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	4 570 280
Årets resultat	-14 607 576
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 944 398
Summa	-3 230 899

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 230 899

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 646 568	14 496 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 892 625	304 590
Summa rörelseintäkter		18 539 193	14 801 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-29 755 198	-9 962 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 091 627	-994 139
Personalkostnader	Not 6	-327 319	-284 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 302 309	-1 302 309
Summa rörelsekostnader		-32 476 453	-12 544 019
Rörelseresultat		-13 937 194	2 257 108
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	33 408	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 607	39 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 397	-770 702
Summa finansiella poster		-670 382	-730 822
Resultat efter finansiella poster		-14 607 576	1 526 286
Årets resultat		-14 607 576	1 526 286

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	60 823 541	62 125 850
Summa materiella anläggningstillgångar		60 823 541	62 125 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	348 000	348 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		348 000	348 000
Summa anläggningstillgångar		61 171 541	62 473 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 558	7 942
Övriga fordringar	Not 11	73 840	78 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 019 787	928 911
Summa kortfristiga fordringar		4 112 185	1 015 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 485 171	20 523 302
Summa kassa och bank		2 485 171	20 523 302
Summa omsättningstillgångar		6 597 356	21 538 791
Summa tillgångar		67 768 897	84 012 641



Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 638 964	4 638 964
Fond för yttre underhåll		0	6 806 398
Summa bundet eget kapital		4 638 964	11 445 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 376 677	3 043 994
Årets resultat		-14 607 576	1 526 286
Summa fritt eget kapital		-3 230 899	4 570 280
Summa eget kapital		1 408 065	16 015 641
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 933 432	63 295 901
Summa långfristiga skulder		46 933 432	63 295 901
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 362 415	826 522
Leverantörsskulder		715 724	1 674 266
Skatteskulder		2 163	0
Övriga skulder	Not 15	586 387	626 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 760 711	1 573 449
Summa kortfristiga skulder		19 427 400	4 701 099
Summa eget kapital och skulder		67 768 897	84 012 641

g

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. Räkna 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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 195 558	13 174 360
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-30 281
Hyror, lokaler	563 597	557 816
Hyror, garage	713 031	681 099
Hyror, p-platser	359 735	318 167
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-139 650	-140 597
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-43 016	-39 206
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 519	-20 664
Rabatter	0	-20 439
Bränsleavgifter, bostäder	7 988	7 988
Elavgifter	0	450
Debiterad fastighetsskatt	7 844	7 844
Summa nettoomsättning	14 646 568	14 496 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	114 137	61 582
Fakturerade kostnader	360	3 960
Erhållna statliga bidrag	-83 012	93 230
Övriga rörelseintäkter	2 469 129	145 818
Försäkringsersättningar	1 392 077	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 892 625	304 590

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-17 275 526	-1 500 002
Reparationer	-4 587 417	-1 086 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-406 688	-399 728
Tomträttsavgäld	-891 900	-891 900
Försäkringspremier	-477 925	-271 121
Kabel- och digital-TV	-161 378	-146 172
Återbäring från Riksbyggen	9 500	0
Serviceavtal	-9 204	-10 202
Bevakningskostnader	-132 148	-37 817
Snö- och halkbekämpning	-144 104	-62 307
Förbrukningsinventarier	-9 423	-19 415
Vatten	-708 009	-754 792
Fastighetsel	-369 915	-367 075
Uppvärmning	-2 949 897	-2 834 079
Sophantering och återvinning	-369 714	-386 374
Förvaltningsarvode drift	-871 431	-823 242
Förvaltningsarvode städ	-400 020	-372 181
Summa driftskostnader	-29 755 165	-9 962 894

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-775 914	-773 990
IT-kostnader	-19 163	-21 096
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-21 163
Övriga försäljningskostnader	-5 550	-4 200
Övriga förvaltningskostnader	-34 100	-63 834
Kreditupplysningar	-8 590	-9 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 423	-27 068
Kontorsmateriel	-11 850	-5 200
Telefon och porto	-13 473	-5 782
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	0
Medlems- och föreningsavgifter	-41 600	-41 600
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-119 272	-19 406
Summa övriga externa kostnader	-1 091 627	-994 139

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-80 646	-80 646
Sammanträdesarvoden	-53 935	-23 872
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-139 448	-143 323
Övriga kostnadsersättningar	-1 851	0
Övriga personalkostnader	-250	0
Sociala kostnader	-51 189	-36 836
Summa personalkostnader	-327 319	-284 677

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 408	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 408	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 167	39 609
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	440	271
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 607	39 880

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 586 199	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 703 494	82 703 494
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 615 146	-8 398 925
Stambyte	-11 958 962	-10 873 157
Mc-garage	-3 536	-3 253
	-20 577 644	-19 275 335
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-216 221	-216 221
Årets avskrivning stambyte	-1 085 805	-1 085 805
Årets avskrivning mc-garage	-283	-283
	-1 302 309	-1 302 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 879 953	-20 577 644
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 823 540	62 125 849
Varav		
Byggnader	18 754 832	18 971 053
Stambyte	42 036 380	43 122 185
MC-garage	32 328	32 611
Taxeringsvärden		
Bostäder	214 000 000	214 000 000
Lokaler	6 820 000	6 820 000
Totalt taxeringsvärde	220 820 000	220 820 000
<i>varav byggnader</i>	<i>167 200 000</i>	<i>167 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 620 000</i>	<i>53 620 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	348 000	348 000
Summa andra långfristiga fordringar	348 000	348 000

Not 11 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	0	4 797
Skattekonto	73 840	73 840
Summa övriga fordringar	73 840	78 637

gn

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 440	25 552
Förutbetalda försäkringspremier	239 228	178 891
Förutbetalt förvaltningsarvode	325 437	253 680
Förutbetald uppvärmning	5 291	5 121
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 301
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 600	4 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 362 467	151 933
Förutbetald tomträttsavgäld	74 325	297 433
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 019 787	928 911

Not 13 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	7 488	5 576
Bankmedel	25 000	12 800 848
Transaktionskonto	2 452 683	7 716 878
Summa kassa och bank	2 485 171	20 523 302

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	63 295 847	64 122 423
Lån som har förfalldatum kommande räkenskapsår	-15 600 454	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-761 961	-826 522
Långfristig skuld vid årets slut	46 933 432	63 295 901

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	1,26%	2022-05-10	15 679 869	0	79 415	15 600 454
SBAB	1,01%	2022-10-11	4 662 395	0	36 279	4 626 116
SBAB	0,99%	2023-05-09	3 029 414	0	23 579	3 005 835
SBAB	0,94%	2023-05-09	15 941 417	0	0	15 941 417
SBAB	1,11%	2024-05-10	15 182 986	0	120 411	15 062 575
SBAB	0,99%	2025-05-15	9 626 342	0	566 892	9 059 450
Summa			64 122 423	0	826 576	63 295 847

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021/2022 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18. Under nästa räkenskapsår ska föreningen även amortera 761 961kr varför den delen av skulden också redovisas som en kortfristig skuld.

SN

Not 15 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	541 949	585 048
Mottagna depositioner	39 164	39 164
Skuld sociala avgifter och skatter	5 274	2 650
Summa övriga skulder	586 387	626 862

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	111 364	118 268
Upplupna driftskostnader	15 000	9 316
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 219	27 971
Upplupna elkostnader	28 113	28 224
Upplupna vattenavgifter	61 746	57 601
Upplupna värmekostnader	130 657	127 172
Upplupna kostnader för renhållning	60 135	38 579
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 310	26 556
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 209 168	1 101 465
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 760 711	1 573 449

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	73 388 000	73 388 000
Säkerhet för vite enligt tomträttskontrakt	902 000	902 000
Varav panter i eget förvar	264 000	264 000
Varav panter i ägararkivet hos Lantmäteriet	965 000	965 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Spånga 2021-12-15

Ort och datum

Songül Issa

Songül Issa

Ninos Shahin

Ninos Shahin

Thomas Östman

Thomas Östman

Fadi Kassab

Fadi Kassab

Hamid Reza Gharechaie

Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/12 - 2021

Deloitte

Sara Andersson

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Tedros Asmelash

Tedros Asmelash
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Stockholmshus nr 25
organisationsnummer 702002-7020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. 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 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.

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 RB BRF Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 21 december 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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 skuldtyngd 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Stockholmshus nr 25

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

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

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

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

