

# Årsredovisning

Riksbyggen  
BRF Stockholmshus nr 25  
Org nr: 702002-7020

2021-09-01 – 2022-08-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Stockholmshus nr 25 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200% till 21%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt RevU-18. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 200% till 218%.

Årets resultat är 1 723 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om -14 608 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år vilket främst beror på att föreningen utförde fönsterbyte och underhåll av balkonger år 2020/2021. I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 025 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.

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 | 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         |
| <b>Totalt</b>       | <b>232</b> |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Lokaler             | 8     |
| Garageplatser       | 111   |
| P-platser           | 128   |
| Mc-garageplatser    | 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 | 220 820 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,84 % 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                 |
| 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 813 tkr och planerat underhåll för 722 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 1 495 tkr. Underhållsplanen uppdaterades i april 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| <b>Årets utförda underhåll</b> | <b>Belopp (Kkr)</b> |
|--------------------------------|---------------------|
| Ombyggnation lokal             | 86 700              |
| Gnagarsäkring                  | 250 000             |
| Varmvattenventiler mm          | 198 125             |
| Besiktning av fönster          | 187 500             |

| <b>Planerat, pågående underhåll</b> | <b>År</b>   |
|-------------------------------------|---|
| Renovering tvättstugor              | 2022-2023  |

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         | 2023                                 |
| Fadi Kassab                | Ledamot            | 2023                                 |
| Basem Mekhail              | Ledamot            | 2023                                 |
| Ninos Shahin               | Ledamot            | 2023                                 |
| Hamid Reza Gharechaie      | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Kaja Dalodise              | Suppleant            | 2023                                 |
| Gabriella Saliba           | Suppleant            | 2023                                 |
| Jawid Iosuf                | Suppleant            | 2023                                 |
| Paressa Fraggidou          | Suppleant            | 2023                                 |
| Songul Issa                | Suppleant            | 2023                                 |
| 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 | Auktoriserad revisor   | 2022                                 |
| Tedros Asmelash                        | Förtroendevald revisor | 2022                                 |

| <b>Revisorssuppleant</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Alin Alqas Putrus        | 2022                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Tedros Asmelash     | Sammanställande | 2022                                 |
| Ingrid Westerholm   |                 | 2022                                 |
| Maria Shahin        |                 | 2022                                 |

| <b>Fritidskommitté</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ingrid Westerholm      | Sammanställande | 2023                                 |
| Gerli Soponen          |                 | 2023                                 |
| Kerstin Ankerst        |                 | 2023                                 |
| Marina Kassab          |                 | 2023                                 |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga väsentligen händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi jämfört med ett s.k. normalår.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 305 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

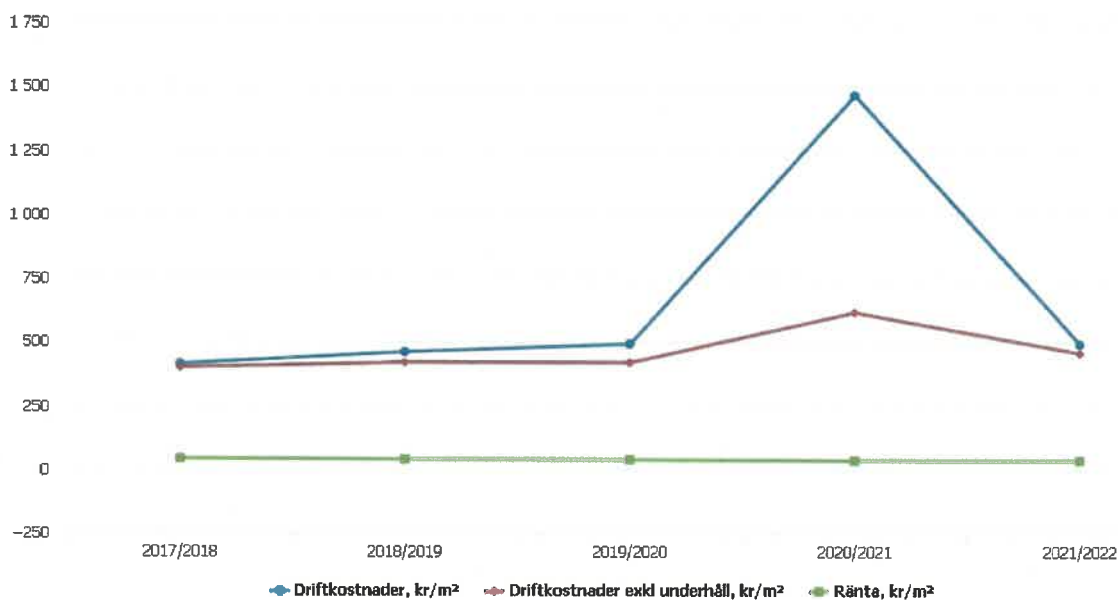
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2,5%. Samtidigt höjdes avgiften för p-platser, garage och MC-garage. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021–2022 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 14 747    | 14 647    | 14 497    | 14 179    | 14 206    |
| Resultat efter finansiella poster                | 1 723     | -14 608   | 1 526     | 1 888     | 2 966     |
| Årets resultat                                   | 1 723     | -14 608   | 1 526     | 1 888     | 2 966     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 74        | 105       | 105       | 107       | 107       |
| Balansomslutning                                 | 68 811    | 67 769    | 84 013    | 82 250    | 80 983    |
| Soliditet %                                      | 5         | 2         | 19        | 18        | 16        |
| Likviditet %                                     | 218       | 200       | 458       | 515       | 462       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 683       | 683       | 681       | 666       | 666       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 490       | 1 467     | 491       | 459       | 412       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 455       | 615       | 417       | 418       | 398       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 34        | 34        | 37        | 38        | 41        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 38        | 0         | 336       | 304       | 238       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 3 079     | 3 121     | 3 162     | 3 202     | 3 240     |
| Skuldkvot %                                      | 4,12      | 3,41      | 4,33      | 4,46      | 4,45      |

*\*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 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        | 0              | 11 376 677          | -14 607 576      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                | -14 607 576         | 14 607 576       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 1 491 000      | -1 491 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -722 325       | 722 325             |                  |
| Årets resultat                    |                  |                |                     | 1 722 503        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>4 638 964</b> | <b>768 675</b> | <b>-3 999 574</b>   | <b>1 722 503</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 230 899        |
| Årets resultat                          | 1 722 503         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 491 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 722 325           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 277 072</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 277 072

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

*M*

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 14 746 935               | 14 646 568               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 400 472                  | 3 892 691                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>15 147 407</b>        | <b>18 539 259</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -9 939 626               | -29 755 198              |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -1 122 033               | -1 091 627               |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -370 648                 | -327 319                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |       | -1 302 309               | -1 302 309               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-12 734 617</b>       | <b>-32 476 453</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>2 412 791</b>         | <b>-13 937 194</b>       |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 7 | 33 408                   | 33 408                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 8 | 389                      | 21 607                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -724 085                 | -725 397                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-690 288</b>          | <b>-670 382</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>1 722 503</b>         | <b>-14 607 576</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>1 722 503</b>         | <b>-14 607 576</b>       |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 59 521 232        | 60 823 541        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>59 521 232</b> | <b>60 823 541</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>59 869 232</b> | <b>61 171 541</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 5 340             | 18 558            |
| Övriga fordringar                              | Not 11 | 2 232 840         | 73 840            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 893 781           | 4 019 787         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>3 131 961</b>  | <b>4 112 185</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 5 810 234         | 2 485 171         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 810 234</b>  | <b>2 485 171</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>8 942 194</b>  | <b>6 597 356</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>68 811 426</b> | <b>67 768 897</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2022-08-31        | 2021-08-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <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                     | 768 675           | 0                 |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>5 407 639</b>  | <b>4 638 964</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -3 999 575        | 11 376 677        |                   |
| Årets resultat                               | 1 722 503         | -14 607 576       |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-2 277 072</b> | <b>-3 230 899</b> |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>3 130 567</b>  | <b>1 408 065</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 22 716 820        | 46 933 432        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>22 716 820</b> | <b>46 933 432</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 39 731 011        | 16 362 415        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 1 020 690         | 715 724           |
| Skatteskulder                                |                   | 35 233            | 2 163             |
| Övriga skulder                               | Not 15            | 557 239           | 586 387           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16            | 1 619 866         | 1 760 711         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>42 964 039</b> | <b>19 427 400</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>68 811 426</b> | <b>67 768 897</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. 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

|                                       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 13 206 794               | 13 195 558               |
| Hyror, lokaler                        | 565 877                  | 563 597                  |
| Hyror, garage                         | 766 928                  | 713 031                  |
| Hyror, p-platser                      | 406 542                  | 359 735                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -138 221                 | -139 650                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -50 716                  | -43 016                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -26 101                  | -18 519                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 7 988                    | 7 988                    |
| Debiterad fastighetsskatt-            | 7 844                    | 7 844                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>14 746 935</b>        | <b>14 646 568</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 88 914                   | 114 137                  |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 360                      |
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | -83 012                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 266 950                  | 2 469 129*               |
| Försäkringsersättningar             | 44 608                   | 1 392 077                |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>400 472</b>           | <b>3 892 691</b>         |

\*Beloppet inkluderar en fordran om 2 159 tkr. I år är den bokförd som en fordran och inte en intäkt. Återfinns i not 11.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b>  |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                      | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b>  |
| Underhåll                            | -722 325          | -17 275 526        |
| Reparationer                         | -812 865          | -4 587 417         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -439 758          | -406 688           |
| Tomträttsavgäld                      | -892 100          | -891 900           |
| Försäkringspremier                   | -715 508          | -477 925           |
| Kabel- och digital-TV                | -140 025          | -161 378           |
| Återbäring från Riksbyggen           | 11 900            | 9 500              |
| Serviceavtal                         | -34 780           | -9 204             |
| Bevakningskostnader                  | -79 427           | -132 148           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -85 186           | 0                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -139 646          | -144 104           |
| Statuskontroll                       | -6 603            | 0                  |
| Förbrukningsmaterial/inventarier     | -43 838           | -9 423             |
| Vatten                               | -728 849          | -708 009           |
| Fastighetsel                         | -427 191          | -369 915           |
| Uppvärmning                          | -2 992 959        | -2 949 897         |
| Sophantering och återvinning         | -479 880          | -369 714           |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 210 588        | -1 271 451         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-9 939 626</b> | <b>-29 755 198</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -820 221          | -775 914          |
| IT-kostnader                               | -20 920           | -19 163           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 750           | -21 125           |
| Övriga försäljningskostnader               | -10 316           | -5 550            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -51 325           | -34 100           |
| Kreditupplysningar                         | -5 166            | -8 590            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -38 864           | -39 423           |
| Kontorsmateriel                            | -11 900           | -11 850           |
| Telefon och porto                          | -9 070            | -13 473           |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                 | -17               |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -41 600           | -41 600           |
| Köpta tjänster                             | -1 330            | 0                 |
| Bankkostnader                              | -2 100            | -1 550            |
| Övriga externa kostnader                   | -87 470           | -119 272          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 122 033</b> | <b>-1 091 627</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -80 646                  | -80 646                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -16 412                  | -53 935                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -192 506                 | -139 448                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -1 851                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -250                     |
| Sociala kostnader                                     | -81 084                  | -51 189                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-370 648</b>          | <b>-327 319</b>          |

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 33 408                   | 33 408                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>33 408</b>            | <b>33 408</b>            |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | 21 167                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 389                      | 440                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>389</b>               | <b>21 607</b>            |



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | <b>2022-08-31</b>  | <b>2021-08-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <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>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -8 831 367         | -8 615 146         |
| Stambyte   | -13 044 766        | -11 958 962        |
| Mc-garage  | -3 820             | -3 536             |
|  | <b>-21 879 953</b> | <b>-20 577 644</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| 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>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-23 182 262</b> | <b>-21 879 953</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>59 521 232</b>  | <b>60 823 540</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 18 538 611         | 18 754 832         |
| Stambyte   | 40 950 576         | 42 036 380         |
| MC-garage  | 32 045             | 32 328             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 247 000 000        | 214 000 000        |
| Lokaler  | 8 735 000          | 6 820 000          |
|  | <b>255 735 000</b> | <b>220 820 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>193 200 000</i> | <i>167 200 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>62 535 000</i>  | <i>53 620 000</i>  |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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**

|                                | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 73 840            | 73 840            |
| Andra kortfristiga fordringar  | 2 159 000         | 0                 |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 232 840</b>  | <b>73 840</b>     |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0                 | 8 440             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 238 140           | 239 228           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 268 053           | 325 437           |
| Förutbetald uppvärmning                                   | 5 453             | 5 291             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 12 828            | 0                 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 4 800             | 4 600             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 67 274            | 3 362 467         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 297 233           | 74 325            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>893 781</b>    | <b>4 019 787</b>  |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 51 322            | 7 488             |
| Bankmedel                   | 33 440            | 25 000            |
| Transaktionskonto           | 5 725 472         | 2 452 683         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 810 234</b>  | <b>2 485 171</b>  |

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 62 447 831        | 63 295 847        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -871 130          | -761 961          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -38 859 881       | -15 600 454       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>22 716 820</b> | <b>46 933 432</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SBAB         | 0,95%      | 2022-10-11          | 4 626 116,00         | 0,00                    | 39 278,00             | 4 586 838,00         |
| SBAB         | 0,99%      | 2023-05-09          | 3 005 835,00         | 0,00                    | 25 531,00             | 2 980 304,00         |
| SBAB         | 0,94%      | 2023-05-09          | 15 941 417,00        | 0,00                    | 0,00                  | 15 941 417,00        |
| SBAB         | 1,81%      | 2023-05-10          | 15 600 454,00        | 0,00                    | 85 969,00             | 15 514 485,00        |
| SBAB         | 1,11%      | 2024-05-10          | 15 062 575,00        | 0,00                    | 130 346,00            | 14 932 229,00        |
| SBAB         | 0,99%      | 2025-05-15          | 9 059 450,00         | 0,00                    | 566 892,00            | 8 492 558,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>63 295 847,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>848 016,00</b>     | <b>62 447 831,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2022/2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld enligt RevU-18. Under nästa räkenskapsår ska föreningen även amortera 871 130kr varför den delen av skulden också redovisas som en kortfristig skuld.

## Not 15 Övriga skulder

|                                    | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 510 705        | 541 949        |
| Mottagna depositioner              | 39 164         | 39 164         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 7 370          | 5 274          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>557 239</b> | <b>586 387</b> |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 125 595          | 111 364          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 5 734            | 15 000           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 5 188            | 104 219          |
| Upplupna elkostnader                                      | 31 049           | 28 113           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 66 068           | 61 746           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 119 819          | 130 657          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 36 353           | 60 135           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000           | 25 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 385              | 15 310           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 204 676        | 1 209 168        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 619 866</b> | <b>1 760 711</b> |

**Not Ställda säkerheter****2022-08-31****2021-08-31**

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.

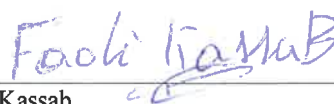


Styrelsens underskrifter

Spånga 29.11.2022  
Ort och datum



Idris Kilic



Fadi Kassab



Ninos Shahin



Basem Mekhail



Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-14

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tedros Asmelash  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25, org.nr 702002-7020

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020-21 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 december 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 auktoriserade 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.

19

- 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 auktoriserad 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 auktoriserade 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 auktoriserade 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.

Stockholm 2022-12-14

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Tedros Asmelash  
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.



---

# 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 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](http://www.riksbyggen.se)



