

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 716419-1418





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stihlshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 15% till 45%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 159% till 265%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 846 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 368 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 29,45 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar. Byggnaden är uppförd 1991 med 128 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är belägen på adresserna Fatburs Kvarngata 2, 4, 8, 10, 12 och 14.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	47	48	14	9	128

Dessutom tillkommer

Lokaler

8

Total tomtarea	3 070 m ²
Total bostadsarea	9 301 m ²
Total lokalarea	1 372 m ²
Total area	10 673 m ²
Årets taxeringsvärde	502 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	502 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig och i den ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Teknostäd AB
Entrémattor	Berendsen textil
Hissar	Amsler Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elavgifter	Ellevio AB & Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Avfallskonsulten I huvudstaden AB
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webbhotell	Simply
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugeservice	Bravida

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835%.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.

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 438 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Relining av avloppsledning	56

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrivna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018
Installationer, hissar	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yasmine El Rafie	Ordförande	2025
Johan Lindersson	Ledamot	2025
Anders Reisch	Ledamot	2024
Marcus Suurküla	Ledamot	2024
Yingfu Xie	Ledamot	2025
Katarina Gullberg	Ledamot	2024
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Ricknell	Suppleant	2025
Saeid Heravi	Suppleant	2025
Michael Keller	Suppleant	2024
Sten Kjellsson	Suppleant	2024
Kaj Majuri	Suppleant	2024
Alva Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2024
Lars Ahlstedt	Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Eriksson	2024
Jörel Reisch Modig	2024
Sarang Ahsani Ghahreman	Avgått 2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 5% och bränsle med 12% från 2024-02-01, årsavgiften för kapital lämnas oförändrad. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 494 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen genomförde frivilligt kapitaltillskott senast mars 2022, inbetalt belopp = 8,36 msek.



Av föreningens 128 lägenheter har 65 utfört fullt kapitaltillskott, 17 har gjort partiellt tillskott, 46 lgh har inte deltagit.

Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

	2023	2022	2021	2020	2019
Lån	25 000 000	26 256 196	36 666 811	39 066 811	41 066 811
Avgifter kapital	1 957 272	2 260 686	2 564 100	2 564 100	2 564 064
Amorteringar exkl. kapitaltillskott	1 256 196	2 050 000	2 400 000	2 000 000	2 165 960
Kapitaltillskott	0	8 360 615	0	0	0
Räntekostnader	548 826	180 962	181 536	436 261	527 325

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande 25 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 2 343 kr/kvm.

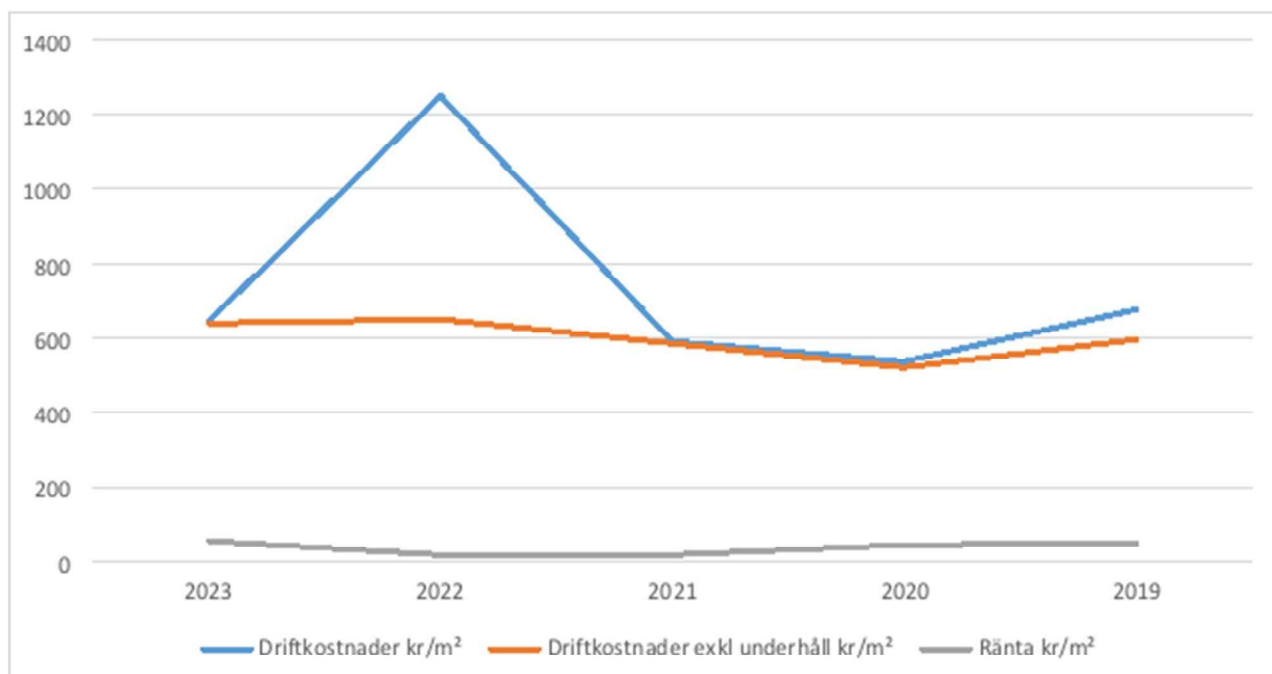
De lägenheter som deltagit har fått sänkt avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott, detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

För lägenheter som genomfört fullt kapitaltillskott är avgiften för kapital = 0 kr.

Lägenheter som inte gjort fullt tillskott betalar räntor och amorteringar på föreningens lån där lånen är bundna till sep 2024 respektive aug 2026.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 739	10 946	10 792	9 853	9 481
Rörelsens intäkter	12 267	12 657	11 306	10 671	9 650
Resultat efter finansiella poster	2 290	-3 231	2 207	1 763	-548
Resultat exkl avskrivningar	3 846	-1 675	3 763	3 318	1 008
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 075	-3 514	1 914	1 469	-841
Balansomslutning	164 940	164 119	169 565	169 586	169 497
Årets kassaflöde	239	-3 858	729	1 839	-668
Soliditet %	82	82	77	75	74
Likviditet %	265	159	282	244	210
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	826	809	806	730	676
Driftkostnader kr/kvm	644	1 248	587	535	673
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	639	649	584	522	593
Energikostnad kr/kvm	182	184	170	141	151
Underhållsfond kr/kvm	1 021	861	1 287	1 117	958
Reservering till underhållsfond kr/kvm	166	172	173	173	173
Sparande kr/kvm	366	442	356	325	174
Ränta kr/kvm	51	18	17	41	49
Skuldsättning kr/kvm	2 342	2 460	3 435	3 660	3 848
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 688	2 823	3 942	4 200	4 415
Räntekänslighet %	3,3	3,5	4,9	5,8	6,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Likviditet:

Beräknas på totala omsättningstillgångar delat på totala kortfristiga skulder exklusive lån som klassificeras som kortfristiga. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Värdet över 100% anses bra då det indikerar att det finns tillräckligt med likvida medel att betala skulder som förfaller inom ett år.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Ett bra riktmärke för sparande är 280 – 300 kr per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	54 564 723	9 185 823	22 109 359	-3 230 775
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 230 775	3 230 775
Reservering underhållsfond				1 771 000	-1 771 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-55 625	55 625	
Kapitaltillskott						
Årets resultat						2 289 683*
Vid årets slut	51 109 663	1 361 422	54 564 723	10 901 198	17 163 209	2 289 683

*Inkl. överskott i kapitalkostnadspoolen om 158 tkr. Överskottet kommer användas till extraamortering på föreningens lån under nästkommande år.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	18 878 584
Årets resultat	2 289 683
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 771 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 625
Summa	19 452 892

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 19 452 892

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 738 556	10 945 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	528 936	1 711 060
Summa rörelseintäkter		12 267 492	12 656 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 873 785	-13 322 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-835 968	-627 064
Personalkostnader	Not 6	-240 705	-237 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-9 506 406	-15 743 169
Rörelseresultat		2 761 086	-3 086 315
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 840	18 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 460	24 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-550 703	-187 686
Summa finansiella poster		-471 403	-144 460
Resultat efter finansiella poster		2 289 683	-3 230 775
Årets resultat		2 289 683	-3 230 775

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	157 991 075	159 547 024
Summa materiella anläggningstillgångar		157 991 075	159 547 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		158 183 075	159 739 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40	41
Övriga fordringar		2 010 479	10 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 214 113	1 076 116
Summa kortfristiga fordringar		3 224 632	1 086 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 532 723	3 293 455
Summa kassa och bank		3 532 723	3 293 455
Summa omsättningstillgångar		6 757 355	4 379 716
Summa tillgångar		164 940 430	164 118 740



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	107 035 808	107 035 808	
Fond för yttre underhåll	10 901 198	9 185 823	
Summa bundet eget kapital	117 937 006	116 221 631	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	17 163 209	22 109 359	
Årets resultat	2 289 683	-3 230 775	
Summa fritt eget kapital	19 452 892	18 878 584	
Summa eget kapital	137 389 898	135 100 215	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 500 000	0
Summa långfristiga skulder		12 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 500 000	26 256 196
Leverantörsskulder		262 991	282 891
Skatteskulder		85 515	64 719
Övriga skulder	Not 15	235 129	334 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 966 898	2 079 729
Summa kortfristiga skulder		15 050 532	29 018 525
Summa eget kapital och skulder		164 940 430	164 118 740

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 289 683	-3 230 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 555 949	1 555 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 845 632	-1 674 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 138 371	31 721
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-211 796	-165 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 495 464	-1 808 247
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 256 196	-10 410 615
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	8 360 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 256 196	-2 050 000
Årets kassaflöde	239 268	-3 858 247
Likvidamedel vid årets början	3 293 455	7 151 702
Likvidamedel vid årets slut	3 532 723	3 293 455

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder drift	4 591 887	4 127 448
Årsavgifter kapital	1 957 272	2 260 686
Hyrer, lokaler	3 457 321	3 223 357
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 317	-43 480
Rabatter	-6 819	-3 750
Bränsleavgifter, bostäder	1 136 668	1 137 569
Debiterad fastighetsskatt	621 544	243 964
Summa nettoomsättning	11 738 556	10 945 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	33 554	24 283
Erhållna statliga bidrag	117 216	1 200 000
Övriga rörelseintäkter	378 166	486 777
Summa övriga rörelseintäkter	528 936	1 711 060

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-55 625	-6 390 272
Reparationer	-437 999	-735 418
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-655 392	-646 432
Tomträttsavgäld	-2 471 250	-2 282 250
Samfällighetsavgifter	0	-60 118
Försäkringspremier	-405 240	-363 037
Kabel- och digital-TV	-208 970	-182 403
Återbäring från Riksbyggen	6 600	8 800
Serviceavtal	-4 201	0
Obligatoriska besiktningar	-74 236	-52 480
Snö- och halkbekämpning	-125 072	-158 886
Statuskontroll	0	-10 000
Förbrukningsinventarier	-18 457	-11 595
Vatten	-314 463	-256 163
Fastighetsel	-431 839	-632 544
Uppvärmning	-1 201 517	-1 072 230
Sophantering och återvinning	-285 091	-290 811
Förvaltningsarvode drift	-191 033	-186 342
Summa driftskostnader	-6 873 785	-13 322 180

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-460 663	-448 552
IT-kostnader	-6 057	0
Arvode, yrkesrevisor	-12 964	-28 000
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-68 431	-124 703
Kreditupplysningar	-2 931	-271
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 829	-15 456
Telefon och porto	-15	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	-6 400
Konsultarvoden	-205 625*	0
Bankkostnader	-5 871	-3 682
Advokat och rättegångskostnader	-2 119	0
Övriga externa kostnader	-34 438	0
Summa övriga externa kostnader	-835 968	-627 064

*162 500 kr avser konsulttjänst för OVK.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-201 297	-180 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 802	-10 000
Sociala kostnader	-34 606	-47 975
Summa personalkostnader	-240 705	-237 975

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 840	18 432
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 840	18 432

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-548 826	-186 892
Övriga räntekostnader	-1 877	-794
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-550 703	-187 686

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-27 166 858	-25 610 909
	-27 166 858	-25 610 909

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	-1 555 949	-1 555 949

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 722 807	-27 166 858
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	157 991 075	159 547 024
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	457 000 000	457 000 000
Lokaler	45 200 000	45 200 000

Totalt taxeringsvärde	502 200 000	502 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 200 000</i>	<i>194 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>308 000 000</i>	<i>308 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 866	0
Förutbetalda försäkringspremier	486 288	405 240
Förutbetald renhållning	0	49 416
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 043	19 827
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	10 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 416	1 350
Förutbetald tomträttsavgäld	637 500	590 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 214 113	1 076 116

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 303 980	1 629 211
Företagskonto	701	0
Transaktionskonto	1 228 042	1 664 243
Summa kassa och bank	3 532 723	3 293 455

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 000 000	26 256 196
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-12 500 000	-26 256 196
Långfristig skuld vid årets slut	12 500 000	0



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-09-05	4 256 196,00	-3 000 000,00	1 256 196,00	0,00
NORDEA		2023-09-20	22 000 000,00	-22 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,63%	2024-09-05	0,00	12 500 000,00	0,00	12 500 000,00
NORDEA	4,49%	2026-08-19	0,00	12 500 000,00	0,00	12 500 000,00
Summa			26 256 196,00	0,00	1 256 196,00	25 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	195 392	290 330
Skuld för moms	38 515	41 692
Skuld sociala avgifter och skatter	1 222	2 967
Summa övriga skulder	235 129	334 989

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	60 000	85 054
Upplupna räntekostnader	83 968	14 027
Upplupna driftskostnader	0	10 476
Upplupna elkostnader	47 885	91 699
Upplupna vattenavgifter	52 304	47 130
Upplupna värmekostnader	173 086	161 871
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 313
Upplupna revisionsarvoden	29 000	42 911
Upplupna styrelsearvoden	250 000	270 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 722	10
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 258 933	1 348 537
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 966 898	2 079 729

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Yasmine El Rafie

Yingfu Xie

Anders Reisch

Katarina Gullberg

Marcus Suurküla

Johan Lindersson

Jonas Linde, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Mikael Lundstedt
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517540433

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-05-15 13:29:22 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL1)

Färdigställt 2024-05-16 13:02:54 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL1)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Yasmine El Rafie (YER)

elrafieyasmine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YASMINE EL RAFIE"

Signerade 2024-05-15 15:29:22 CEST (+0200)

Yingfu Xie (YX)

xieyingfu@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YINGFU XIE"

Signerade 2024-05-15 13:36:58 CEST (+0200)

Anders Reisch (AR)

anders.reisch@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Jan Reisch"

Signerade 2024-05-15 13:37:43 CEST (+0200)

Katarina Gullberg (KG)

katarinagullberg57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ebba Katarina Gullberg"

Signerade 2024-05-15 15:40:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517540433

Marcus Suurküla (MS)

marcus.1957@outlook.com

+46790794087

Signerade 2024-05-15 14:50:20 CEST (+0200)

Johan Lindersson (JL2)

johan.lindersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN LINDERSSON"

Signerade 2024-05-16 12:12:21 CEST (+0200)

Jonas Linde (JL3)

jonas.linde@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Linde"

Signerade 2024-05-15 16:51:32 CEST (+0200)

Mikael Lundstedt (ML)

mikael.lundstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LUNDSTEDT"

Signerade 2024-05-15 13:52:09 CEST (+0200)

Per Engzel (PE)

per@engzellrevision.se

+46766111019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2024-05-16 13:02:54 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37, org.nr 716419-1418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Mikael Lundstedt
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517540433

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557517174965

Dokument

231037 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-10 10:31:47 CEST (+0200) av Jonas
Linde (JL)

Färdigställt 2024-05-16 13:03:40 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Lundstedt (ML)

mikael.lundstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL LUNDSTEDT"

Signerade 2024-05-13 13:52:48 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"

Signerade 2024-05-16 13:03:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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.

Arsavgift

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 20,6 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.

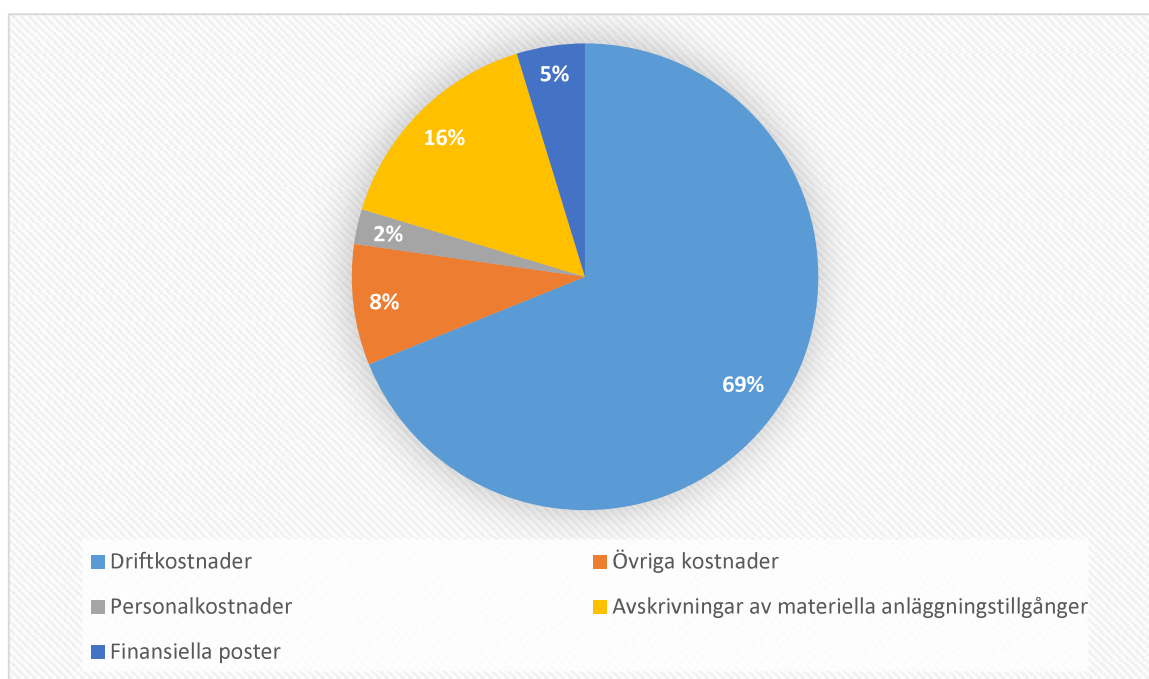
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 873 785	13 322 180
Övriga externa kostnader	835 968	627 064
Personalkostnader	240 705	237 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 555 949	1 555 949
Finansiella poster	471 403	144 460
Summa kostnader	9 977 810	15 887 629



RB BRF Sthlmshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 37 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

