

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Stockholmshus 23
Org nr: 702002-1890



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

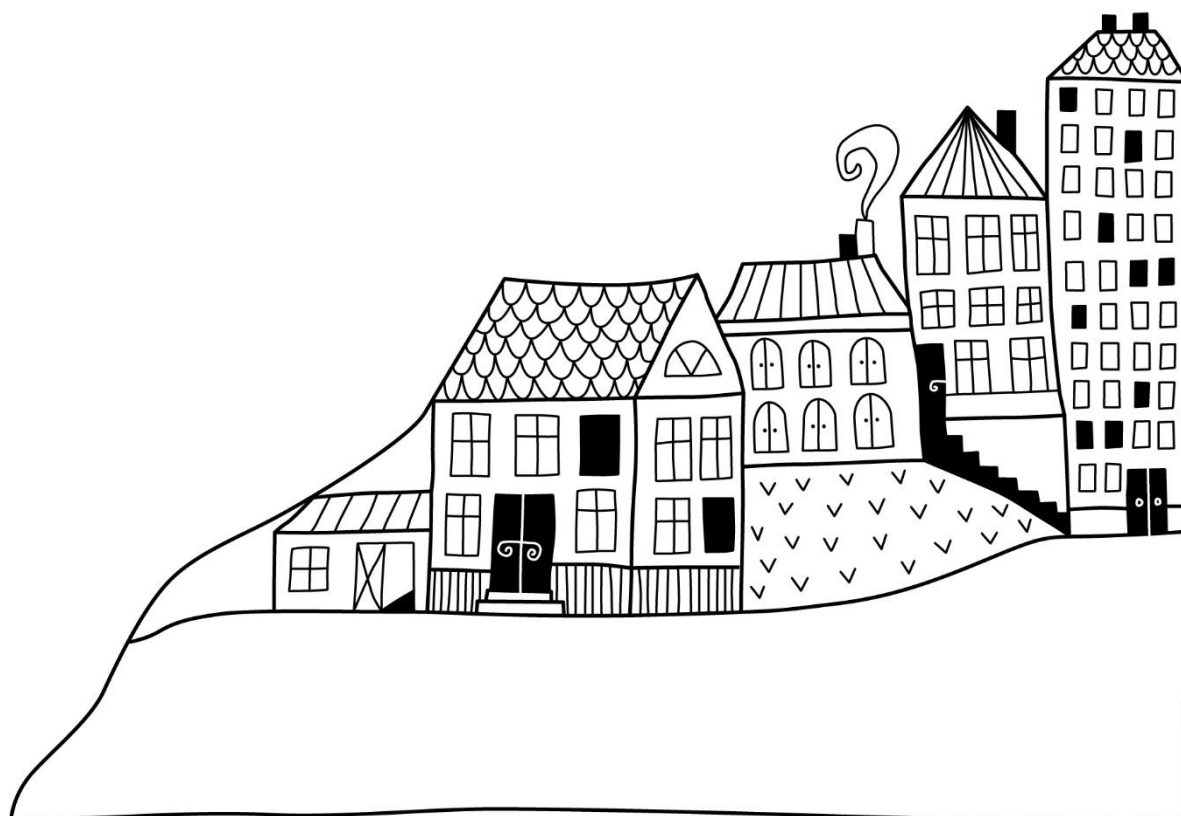
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus
23 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1965-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader. Dock är driftkostnaderna, exkl underhåll högre beroende på ökade kostnader för försäkring samt el- och fjärrvärmekostnader. Övriga kostnader är lägre beroende på lägre konsultkostnader och förvaltningskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 410% till 493%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Falkholmen 1 och 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 186 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 700 600 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	43	102	20	15	186

Dessutom tillkommer

P-platser
186

Bostäder bostadsrätt	15 432 m ²
Lokaler hyresrätt	226 m ²

Årets taxeringsvärde	236 438 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 419 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Mark & Fastighetsservice
Snöröjning	Mark & Fastighetsservice
Hissbesiktningar samt hissreparationer	Kiwa Inspecta AB/Thyssen Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Bredband2 AB
Elhandel, elnät	Fortum Markets AB
Elhandel, elförbrukning	Luleå Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning (hushållssopor)	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Tomträttsavgäld	Stockholm Markkontor
Telefonlinjer till undercentral	Telia Sonera Sverige AB
Revision	KPMG AB
Fastighetslån	SBAB samt Handelsbanken Stadshypotek
Städning	Himlarent i Stockholm AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för -45 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 114 863 tkr för de närmaste 10 åren var av ca hälften är planerat för fönster och fasadbyte. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmepumpar	2007	
Stambyte	2009	
Dränering	2014	Hus 2
Renovering tak	2015	
Byte tvättmaskin	2017	
Byte värmepumpar och värmeväxlare	2017	
3 st sopskåp	2017	
Stamspolning	2018	
Underhåll avloppsledningar	2019	Mellan Falkholmsgränd 35 och 37
Byte styrutrustning i undercentral	2020-2021	
Obligatorisk ventilationskontroll inkl rensning frånluftsventilation	2020-2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga	93
Byte styrutrustning i undercentral, kreditering av föregående års faktura	- 138

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte tvättstugeutrustning	2022-2023	
Renovering fasader, fönster och balkonger	2023-2026	
Omläggning asfalt	2024	
Ledningar i mark	2025	
Målning trapphus	2027	
Byte hissar	2029	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Folke	Ordförande	2023
Daniel Quach	Vice ordförande	2024
Max Xisrav Jurayev	Sekreterare	2023
Kjell Ekström	Ledamot	2023
Karin Appelberg	Ledamot	2024
Staffan Eklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amir Rezaei	Suppleant	2024
Annica Malmborg	Suppleant	2024
Gert Eriksson	Suppleant	2023
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Kivijärvi	Förtroendevald revisor	2023
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Andersson	Förtroendevald revisor	2023
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Appelberg	Sammanställande	2023
Annica Malmborg		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att minska likviditeten genom att amortera ner lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 261 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 263 personer.

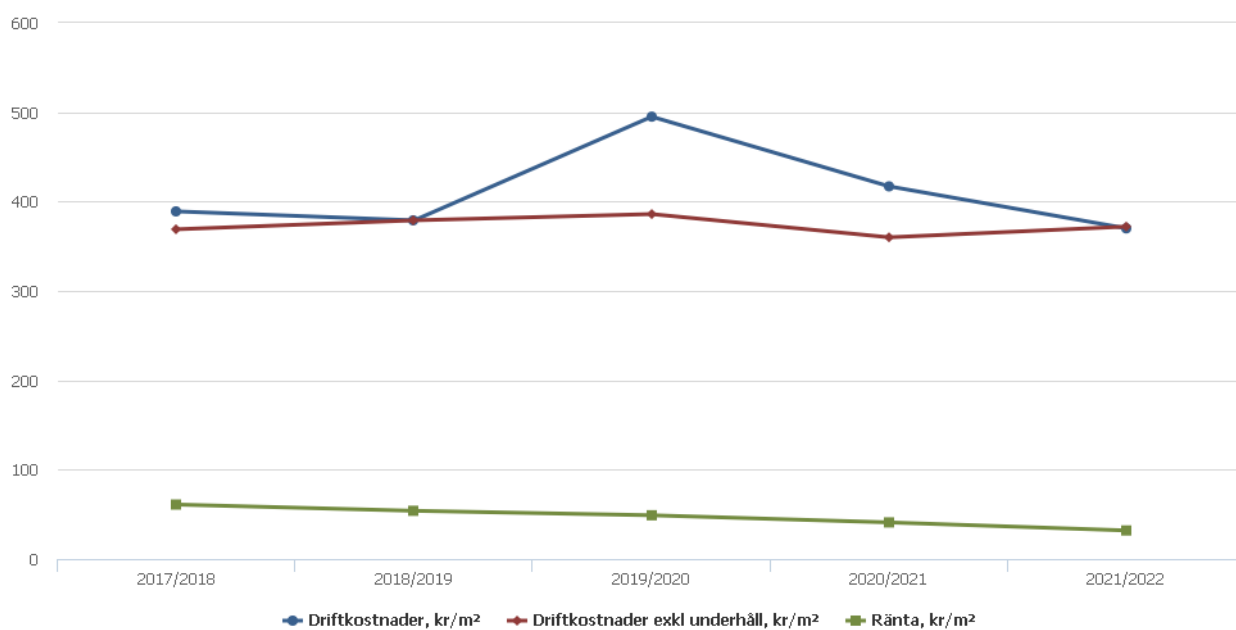
Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2019-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	13 064	13 065	13 046	12 787	12 500
Resultat efter finansiella poster	4 892	3 784	2 433	3 999	3 728
Resultat exklusive avskrivningar	5 947	4 839	3 488	5 054	4 783
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 947	1 753	402	1 968	1 697
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	192	198	198	198	198
Balansomslutning	88 365	87 429	86 129	88 722	88 693
Soliditet %	45	40	36	32	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	835	835	834	818	801
Driftkostnader, kr/m ²	370	417	495	379	389
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	360	386	379	369
Ränta, kr/m ²	32	41	49	54	61
Underhållsfond, kr/m ²	1 741	1 547	1 406	1 319	1 122
Lån, kr/m ²	2 965	3 212	3 385	3 685	3 983
Skuldkvot %	3,51	3,79	4,00	4,46	4,80



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 896 912	1 509 973	24 218 436	2 483 356	3 784 102
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 784 102	-3 784 102
Reservering underhållsfond			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			44 533	-44 533	
Årets resultat					4 892 189
Vid årets slut	2 896 912	1 509 973	27 262 969	3 222 925	4 892 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 267 457
Årets resultat	4 892 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-44 533
Summa	8 115 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	8 115 114
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 064 366	13 065 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 352	215 242
Summa rörelseintäkter		13 211 718	13 280 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 785 959	-6 526 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-738 139	-1 081 650
Personalkostnader	Not 6	-297 693	-240 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 055 276	-1 055 276
Summa rörelsekostnader		-7 877 066	-8 904 473
Rörelseresultat		5 334 652	4 376 144
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 000	24 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 262	22 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 725	-638 972
Summa finansiella poster		-442 463	-592 043
Resultat efter finansiella poster		4 892 189	3 784 102
Årets resultat		4 892 189	3 784 102

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	73 372 920	74 428 195
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	186 143	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 559 063	74 428 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		73 809 063	74 678 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 734	10 887
Övriga fordringar	Not 12	205 205	216 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	322 325	309 864
Summa kortfristiga fordringar		533 264	537 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	14 022 456	12 213 077
Summa kassa och bank		14 022 456	12 213 077
Summa omsättningstillgångar		14 555 720	12 750 383
Summa tillgångar		88 364 783	87 428 578

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 406 885	4 406 885	
Fond för yttre underhåll	27 262 969	24 218 436	
Summa bundet eget kapital	31 669 854	28 625 321	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 222 925	2 483 356	
Årets resultat	4 892 189	3 784 102	
Summa fritt eget kapital	8 115 114	6 267 457	
Summa eget kapital	39 784 968	34 892 779	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 150 042	37 103 329
Summa långfristiga skulder		33 150 042	37 103 329
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 271 931	13 192 753
Leverantörsskulder		390 219	171 996
Övriga skulder	Not 16	242 254	247 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 525 369	1 820 660
Summa kortfristiga skulder		15 429 773	15 432 471
Summa eget kapital och skulder		88 364 783	87 428 578

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	150
Bredbandsinstallation	Linjär	15
P-Platser	Linjär	20
Värmepumpar	Linjär	20

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 889 634	12 889 645
Hyror, lokaler	129 303	121 853
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 085	-6 260
Bränsleavgifter, bostäder	2 552	2 552
Elavgifter	49 962	57 585
Summa nettoomsättning	13 064 366	13 065 375

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	109 368	109 368
Övriga ersättningar	34 969	38 216
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	3 015	67 298
Summa övriga rörelseintäkter	147 352	215 242

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	44 533	-887 335
Reparationer	-380 576	-367 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 914	-275 564
Tomträttsavgäld	-700 600	-700 600
Försäkringspremier	-259 075	-194 553
Kabel- och digital-TV	-124 567	-121 638
Återbäring från Riksbyggen	9 000	7 900
Obligatoriska besiktningar	-20 181	-31 431
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 520	-2 460
Snö- och halkbekämpning	-39 748	-56 813
Förbrukningsinventarier	-35 530	-29 000
Vatten	-512 591	-586 512
Fastighetsel	-949 261	-856 711
Uppvärmning	-1 733 926	-1 646 946
Sophantering och återvinning	-180 554	-151 763
Förvaltningsarvode drift/skötsel	-613 449	-625 771
Summa driftskostnader	-5 785 959	-6 526 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-443 085	-621 789
IT-kostnader	-122 760	-132 838
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-31 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 823	-6 509
Kreditupplysningar	-6 081	-3 027
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 278	-38 705
Telefon och porto	-5 051	-5 860
Medlems- och föreningsavgifter	-9 300	-9 300
Konsultarvoden	0	-117 939
Bankkostnader	-3 160	-1 550
Övriga externa kostnader	-72 851	-112 634
Summa övriga externa kostnader	-738 139	-1 081 650

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-99 266	-74 764
Sammanträdesarvoden	-16 368	-14 322
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-139 386	-104 485
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 500
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-42 673	-39 153
Summa personalkostnader	-297 693	-240 974

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-768 713	-768 713
Avskrivning Markanläggningar	-5 375	-5 375
Avskrivning Anslutningsavgifter	-45 778	-45 778
Avskrivningar tillkommande utgifter	-235 410	-235 410
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 055 276	-1 055 276

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	24 000	24 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 000	24 000

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	88 786 338	88 786 338
Tillkommande utgifter	4 708 203	4 708 203
Anslutningsavgifter	686 665	686 665
Markanläggning	107 500	107 500
	94 288 706	94 288 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 288 706	94 288 706
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 745 178	-14 976 465
Anslutningsavgifter	-503 558	-457 780
Tillkommande utgifter	-3 531 150	-3 295 740
Markanläggningar	-80 625	-75 250
	-19 860 511	-18 805 235
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-768 713	-768 713
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-45 778	-45 778
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-235 410	-235 410
Årets avskrivning markanläggningar	-5 375	-5 375
	-1 055 276	-1 055 276
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 915 787	-19 980 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 372 919	74 428 195
Varav		
Byggnader	72 272 447	73 041 160
Anslutningsavgifter	137 329	183 107
Tillkommande utgifter	941 643	1 177 053
Markanläggningar	21 500	26 875
Taxeringsvärden		
Bostäder	236 000 000	198 000 000
Lokaler	438 000	419 000
	236 438 000	198 419 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 395 000</i>	<i>137 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>73 043 000</i>	<i>61 045 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Installation laddstolpar	186 143	0
Vid årets slut	186 143	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
Summa andra långfristiga fordringar	250 000	250 000

500 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	52 810	64 160
Skattekonto	152 395	152 395
Summa övriga fordringar	205 205	216 555

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	31 007	16 321
Förutbetalda försäkringspremier	155 835	147 764
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 171	52 710
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 479	10 180
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 460	20 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 990	4 046
Förutbetald tomträtsavgäld	58 383	58 383
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 325	309 864

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	9 696 426	8 171 788
Transaktionskonto	4 322 030	4 037 289
Summa kassa och bank	14 022 456	12 213 077

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	46 421 973	50 296 082
Nästa års omsättning av kortfristiga lån	-2 000 000	-12 757 889
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 271 931	-434 864
Långfristig skuld vid årets slut	33 150 042	37 103 329

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,22%	2021-09-16	12 757 889,00	-9 757 889,00	3 000 000,00	0,00
SBAB	1,47%	2022-11-10	12 633 752,00	0,00	154 557,00	12 479 195,00
SBAB	1,22%	2023-12-06	11 904 441,00	0,00	250 000,00	11 654 441,00
SBAB	0,83%	2024-08-15	13 000 000,00	0,00	250 000,00	12 750 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-01	0,00	9 757 889,00	219 552,00	9 538 337,00
Summa			50 296 082,00	0,00	3 874 109,00	46 421 973,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen enl plan amortera 833 331 kr samt en extra amortering motsvarande 10 438 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 12 479 195 kr som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga 2 000 000 kr av den kortfristiga delen under kommande åroch resterande kommer att amorteras av.

Not 16 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	228 058	230 920
Skuld sociala avgifter och skatter	3 420	3 109
Avräkning hyror och avgifter	0	-20
Clearing	10 776	13 053
Summa övriga skulder	242 254	247 062

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	82 878	105 249
Upplupna elkostnader	43 848	36 550
Upplupna vattenavgifter	44 237	41 340
Upplupna värmekostnader	65 921	84 948
Upplupna kostnader för renhållning	35 528	20 054
Upplupna revisionsarvoden	66 625	66 000
Upplupna styrelsearvoden	82 315	73 805
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 257	368 924
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 039 760	1 023 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 525 369	1 820 660

Not 18 Ställda säkerheter

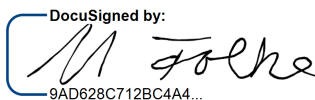
	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	76 166 200	76 166 200
I eget förvar i ägararkivet	-14 483 100	0
Summa ställda pantar	61 683 100	76 166 200

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

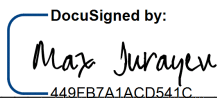
Efter räkenskapsårets utgång ska föreningen amortera extra vid omsättning 2022-11-10 med motsvarande 10 438 600 kr.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

DocuSigned by:

9AD628C712BC4A4...

Mikael Folke

DocuSigned by:

449EB7A1ACD541C...

Max Xisrav Jurayev

DocuSigned by:

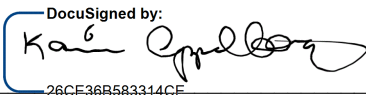
B1D8E9D7B0E44D7...

Daniel Quach

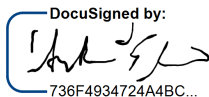
DocuSigned by:

1388E6FE05F743A...

Kjell Ekström

DocuSigned by:

26CE36B583314CE...

Karin Appelberg

DocuSigned by:

736F4934724A4BC...

Staffan Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

A29DBC8AD2A5455...

Marianne Kivijärvi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23, org. nr 702002-1890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

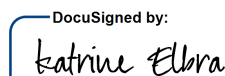
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:

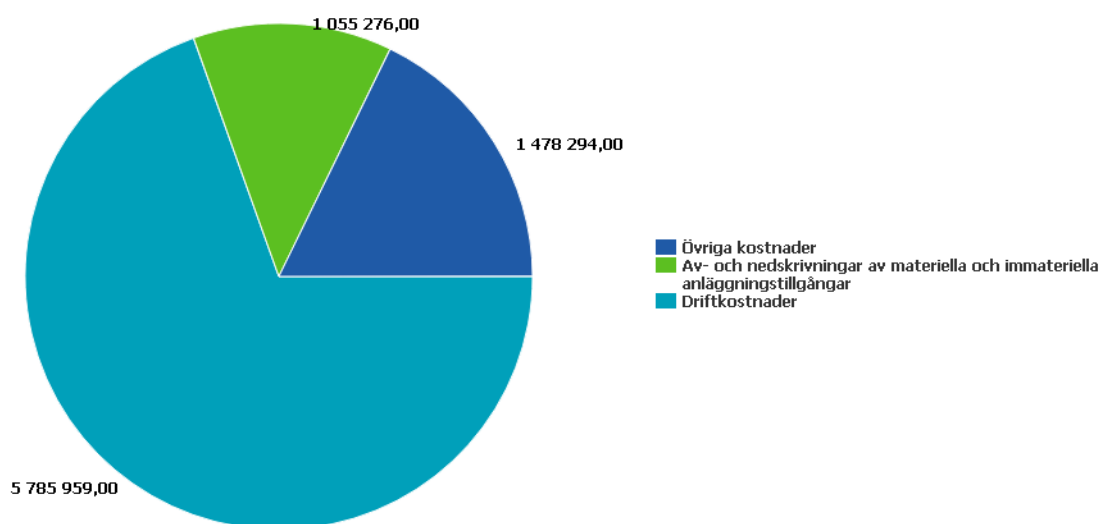
A29DBC8AD2A5455...

Marianne Kivijärvi

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 785 959	6 526 573
Övriga externa kostnader	738 139	1 081 650
Personalkostnader	297 693	240 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 055 276	1 055 276
Finansiella poster	442 463	592 043
Summa kostnader	8 319 529	9 496 516



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.

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.

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

RB BRF Stockholmshus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 23 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

