

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Brandstationen  
Org nr: 769630-0388

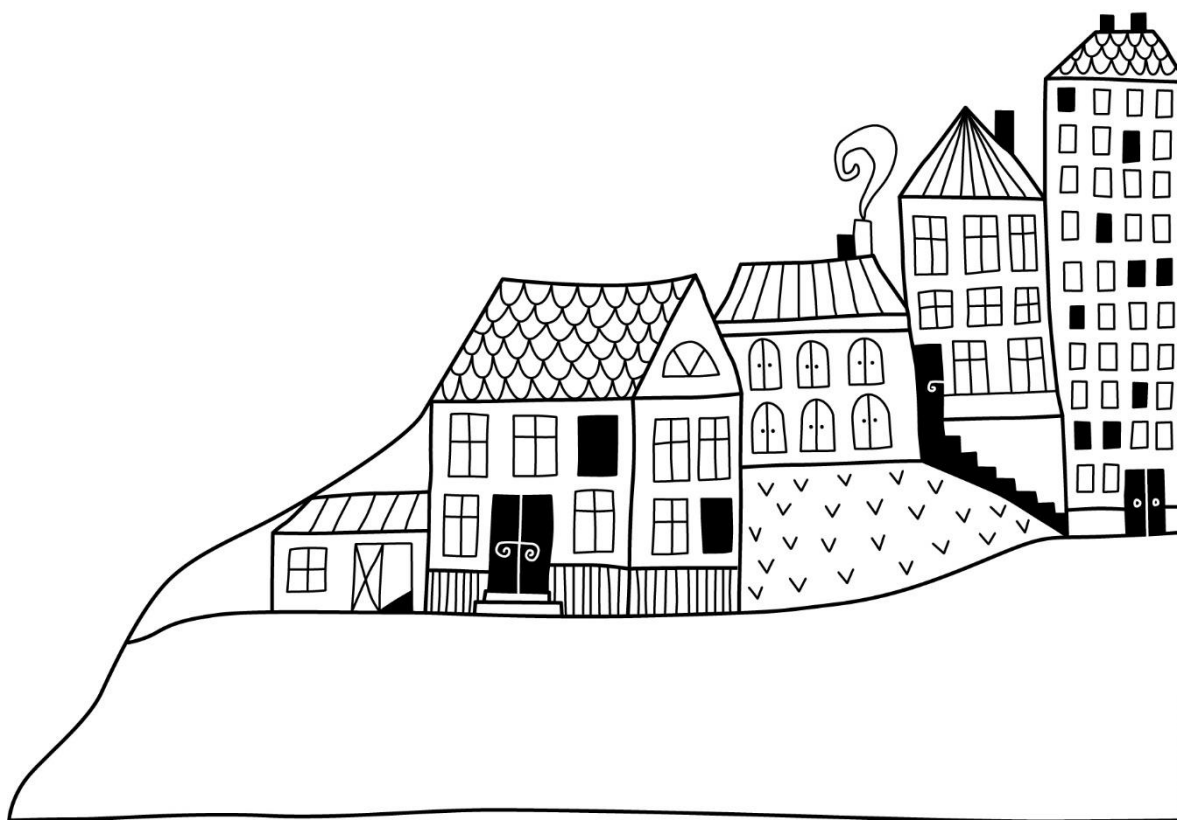




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Brandstationen  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015-05-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-15.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 630 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 496% föregående år till 144% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förändrats från 496% till 233%. Den nya lånet placerades till en ränta på 2,59%. I samband med låneomsättningen så gjordes en engångsamortering på 2 000 000 kr.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2823, där det tidigare funnits en brandstation.

Riksbyggen köpte in 11 lägenheter för att erbjuda unga vuxna en bostad genom ett så kallat hyrköp. Av dessa är 8 st sålda och Riksbyggen erbjuder de 3 kvarvarande lägenhetsinnehavarna att "köpa" sin bostadsrätt och bli medlemmar i föreningen. Fastigheternas adress är Hästskovägen 84 och 86, Nibblevägen 6 A-C samt Nibblevägen 8 A-C.

Föreningen är försäkrad hos Folksam via Pronivova AB (RBFörsäkring). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | LSS boende | Summa |
|-------|-------|-------|-------|------------|-------|
| 29    | 44    | 18    | 18    | 2          | 111   |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | *Garage |
|---------|---------|
| 3       | 60      |

\* 60 garageplatser varav 25 elplatser och 35 st förberedande platser



|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 3682 m <sup>2</sup>  |
| Total bostadarea              | 6 942 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 142,5 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 195 869 000 kr       |
| Föregående års taxeringsvärde | 136 669 000 kr       |
| Varav mark                    | 34 469 000 kr        |
| Varav byggnad                 | 161 400 000 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.

### 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 295 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 654 tkr.



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Suzan Tutak                | Ordförande      | 2023                                 |
| Linda Granat               | Sekreterare     | 2024                                 |
| Jan Lindström              | Vice ordförande | 2023                                 |
| Johnny Reijnst             | Ledamot         | 2024                                 |
| Ewa Sundman                | Ledamot         | Utsedd av Riksbyggen                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Amanuel Haile              | Suppleant      | 2024                                 |
| Lena Kjellgren             | Suppleant      | 2023                                 |
| Hülya Bahar                | Suppleant      | Utsedd av Riksbyggen                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB  | Auktoriserad revisor   | 2023                                 |
| Oscar Nordén               | Förtroendevald revisor | 2023                                 |

| <b>Revisorsuppleant</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Mikael Gehlen           | 2023                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                        |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Rola Alkas Yousef   | Sammanställande                      | Avgått på egen begäran |
| Perihan Demirci     |                                      | 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 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång ägde Riksbyggen 3 st bostadsrätter. (Föregående år 5 st)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 672     | 5 394     | 5 273     | 4 894     | 0         |
| Rörelsens intäkter                | 5 810     | 5 463     | 5 344     | 5 363     | 0         |
| Resultat efter finansiella poster | -1 265    | -1 313    | -1 568    | -1 359    | 0         |
| Årets resultat                    | -1 265    | -1 313    | -1 568    | -1 359    | 0         |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 1 364     | 1 316     | 1 162     | 1 378     | 0         |
| Balansomslutning                  | 378 329   | 382 616   | 384 270   | 386 044   | 0         |
| Soliditet %                       | 79        | 78        | 78        | 78        | 0         |
| Likviditet %                      | 14        | 476       | 308       | 243       | 0         |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>          | 122       | 147       | 152       | 142       | 0         |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 11 127    | 11 595    | 11 928    | 11 938    | 0         |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                     |                   |                  | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 303 600 000        | 0                   | 0                 | 2 025 000        | -5 407 788          | -1 265 675        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                     |                   |                  | -1 265 675          | 1 265 675         |
| Reservering underhållsfond        |                    |                     |                   | 654 000          | -654 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    |                     |                   | 0                | 0                   |                   |
| Årets resultat                    |                    |                     |                   |                  |                     | -1 265 444        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>303 600 000</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>2 679 000</b> | <b>-7 327 463</b>   | <b>-1 265 444</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -6 673 463        |
| Årets resultat                        | -1 265 444        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -654 000          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-8 592 907</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 592 907**

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2021-09-01<br>2022-08-31 | 2020-09-01<br>2021-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 5 672 395                | 5 394 518                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 138 176                  | 68 902                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>5 810 571</b>         | <b>5 463 420</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 449 412               | -2 042 177               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -988 709                 | -884 675                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -150 670                 | -181 554                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 629 825               | -2 629 825               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-6 218 616</b>        | <b>-5 738 231</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-408 045</b>          | <b>-274 811</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 5 328                    | 5 328                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 2 487                    | 2 755                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -865 214                 | -1 046 929               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-857 399</b>          | <b>-1 038 846</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 265 444</b>        | <b>-1 313 657</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-1 265 444</b>        | <b>-1 313 657</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-08-31         | 2021-08-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 374 130 466        | 376 760 291        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 403 651            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>374 534 117</b> | <b>376 760 291</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 55 500             | 55 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>55 500</b>      | <b>55 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>374 589 617</b> | <b>376 815 791</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 24 607             | 2 285              |
| Övriga fordringar                              |        | 679                | 6 722              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 365 021            | 314 775            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>390 307</b>     | <b>323 782</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 3 349 184          | 5 476 917          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 349 184</b>   | <b>5 476 917</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 739 491</b>   | <b>5 800 699</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>378 329 108</b> | <b>382 616 490</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-08-31         | 2021-08-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 303 600 000        | 303 600 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 679 000          | 2 025 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>306 279 000</b> | <b>305 625 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -7 327 463         | -5 407 788         |
| Årets resultat                               |        | -1 265 444         | -1 313 657         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 592 907</b>  | <b>-6 721 445</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>297 686 093</b> | <b>298 903 555</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 54 547 250         | 82 403 250         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 91 385             | 91 385             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>54 638 635</b>  | <b>82 494 635</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 24 535 500         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 299 513            | 143 013            |
| Skatteskulder                                |        | 123 380            | 109 380            |
| Övriga skulder                               |        | 61 112             | 58 312             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 984 875            | 969 602            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>26 004 380</b>  | <b>1 218 300</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>378 329 108</b> | <b>382 616 490</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder               | 4 355 222         | 4 298 004         |
| Hyror, lokaler                      | 293 657           | 243 630           |
| Hyror, garage                       | 669 308           | 652 944           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -17 700           | -21 970           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -19 938           | -185 436          |
| Vattenavgifter                      | 135 362           | 147 675           |
| Elavgifter                          | 237 148           | 245 670           |
| Debiterad fastighetsskatt-          | 19 336            | 14 001            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>5 672 395</b>  | <b>5 394 518</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Övriga ersättningar                 | 37 218            | 57 020            |
| Fakturerade kostnader               | 0                 | 360               |
| Erhållna statliga bidrag            | 0                 | 3 825             |
| Övriga rörelseintäkter              | 100 958           | 7 697             |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>138 176</b>    | <b>68 902</b>     |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Underhåll                            | 0                 | 0                 |
| Reparationer                         | -294 577          | -154 333          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -68 690           | -54 690           |
| Försäkringspremier                   | -129 603          | -129 472          |
| Kabel- och digital-TV                | -198 277          | -198 251          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 9 800             | 9 600             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -51 873           | -18 978           |
| Serviceavtal                         | -3 376            | 0                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -30 411           | -7 088            |
| Bevakningskostnader                  | -31 351           | -30 379           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -26 327           | -21 319           |
| Snö- och halkbekämpning              | -119 304          | -98 719           |
| Förbrukningsinventarier              | -6 162            | -18 125           |
| Vatten                               | -239 368          | -182 392          |
| Fastighetsel                         | -702 250          | -567 707          |
| Uppvärmning                          | -339 028          | -315 556          |
| Sophantering och återvinning         | -202 621          | -213 338          |
| Förvaltningsarvode drift             | -15 993           | -41 432           |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 449 412</b> | <b>-2 042 177</b> |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -875 812          | -787 905          |
| IT-kostnader                               | -5 928            | -5 160            |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -24 000           | -23 698           |
| Övriga försäljningskostnader               | -2 475            | -1 680            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 300           | -4 033            |
| Kreditupplysningar                         | -4 101            | -3 763            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -27 829           | -43 001           |
| Telefon                                    | -5 469            | -5 235            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 550            | -5 550            |
| Bankkostnader                              | -5 009            | -3 962            |
| Övriga externa kostnader                   | -11 238           | -688              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-988 709</b>   | <b>-884 675</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -120 000          | -100 180          |
| Övriga ersättningar                                   | 0                 | -1 151            |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 500            | 3 006             |
| Övriga personalkostnader                              | -250              | -2 300            |
| Sociala kostnader                                     | -27 920           | -32 947           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-150 670</b>   | <b>-133 572</b>   |

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

|  | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -2 629 825        | -2 629 825        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-2 629 825</b> | <b>-2 629 825</b> |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Riksbyggens andelsutdelning   | 5 328             | 5 328             |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>5 328</b>      | <b>5 328</b>      |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2021-09-01</b> | <b>2020-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -864 090          | -1 046 115        |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 124            | -814              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-865 214</b>   | <b>-1 046 929</b> |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | <b>2022-08-31</b>  | <b>2021-08-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 315 579 000        | 315 579 000        |
| Mark  | 69 740 000         | 69 740 000         |
|   | <b>385 319 000</b> | <b>385 319 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>385 319 000</b> | <b>385 319 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -8 558 709        | -5 928 884        |
|           | <b>-8 558 709</b> | <b>-5 928 884</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -2 629 825        | -2 629 825        |
|                             | <b>-2 629 825</b> | <b>-2 629 825</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-11 188 534**      **-8 558 709****Restvärde enligt plan vid årets slut****374 130 466**      **376 760 291****Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 304 390 466 | 307 020 291 |
| Mark      | 69 740 000  | 69 740 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 189 000 000 | 131 200 000 |
| Lokaler  | 6 869 000   | 5 469 000   |

**Totalt taxeringsvärde****195 869 000**      **136 669 000***varav byggnader**161 400 000*      *112 000 000**varav mark**34 469 000*      *24 669 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31 |
|---|----------------|------------|
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                |            |
| Laddstationer + Kamerainstallation            | 403 651        | 0          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>403 651</b> | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                |            |
| Laddstationer + Kamerainstallation            | 0              | 0          |
|   | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>403 651</b> | <b>0</b>   |
| <b>Varav</b>                                  |                |            |
| Laddstationer + Kamerainstallation            | 403 651        | 0          |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2022-08-31    | 2021-08-31    |
|--|---------------|---------------|
| Garantikapital 111 st á 500 kr             | 55 500        | 55 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>55 500</b> | <b>55 500</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter                                    | 0              | 135 074        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 43 135         | 43 332         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 9 025          | 4 550          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 255 082        | 64 037         |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 18 540         | 19 853         |
| Förutbetald renhållning                                   | 13 004         | 11 379         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 16 818         | 16 521         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 267            | 927            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 9 150          | 19 102         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>365 021</b> | <b>314 775</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank                    | 2 226 809        | 5 467 329        |
| Handelsbanken               | 20 920           | 9 589            |
| SBAB                        | 1 101 455        | 0                |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 349 184</b> | <b>5 476 917</b> |





## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

|  | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 79 082 750        | 82 403 250        |
| Kortfristig del av långfristig lån                               | -24 402 500       | 0                 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -133 000          | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>54 547 250</b> | <b>82 403 250</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,32%      | 2022-09-30          | 27 590 000,00        | 0,00                    | 3 187 500,00        | 24 402 500,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,05%      | 2023-09-30          | 27 589 000,00        | 0,00                    | 0,00                | 27 589 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,75%      | 2024-09-30          | 27 224 250,00        | 0,00                    | 133 000,00          | 27 091 250,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>82 469 750,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>3 320 500,00</b> | <b>79 082 750,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 35 262         | 35 261         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 141 141        | 174 275        |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 5 544          | 17 651         |
| Upplupna elkostnader                                      | 56 337         | 37 244         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 14 584         | 59 558         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 19 478         | 16 377         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 44 580         | 34 136         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000         | 25 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 122 700        | 100 200        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 26 278         | 32 854         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 345          | 5 697          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 489 626        | 383 368        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>984 875</b> | <b>921 620</b> |

| Not Ställda säkerheter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 82 769 000 | 82 769 000 |

| Not Eventualförpliktelser                                    | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|------------|------------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser |            |            |

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Suzan Tutak

\_\_\_\_\_  
Linda Granat

\_\_\_\_\_  
Jan Lindström

\_\_\_\_\_  
Johnny Reijnst

\_\_\_\_\_  
Ewa Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Oscar Nordén  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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





---

# RB BRF Brandstationen

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557482531688

## Document

RB Brf Brandstationen ÅR 2021\_2022

Main document

23 pages

Initiated on 2022-11-30 12:43:52 CET (+0100) by Hülya Bahar (HB)

Finalised on 2022-12-05 14:23:24 CET (+0100)

## Initiator

Hülya Bahar (HB)

Riksbyggen

[hulya.bahar@riksbyggen.se](mailto:hulya.bahar@riksbyggen.se)

## Signing parties

Suzan Tutak (ST)

[tutak.brandstationen@gmail.com](mailto:tutak.brandstationen@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Suzan Tutak"

Signed 2022-11-30 14:44:37 CET (+0100)

Linda Granat (LG)

[pklggranath@gmail.com](mailto:pklggranath@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Pell Karin Linda Granat"

Signed 2022-12-05 11:59:03 CET (+0100)

Jan Lindström (JL)

[janblindstrom@gmail.com](mailto:janblindstrom@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "JAN LINDSTRÖM"

Signed 2022-11-30 18:25:19 CET (+0100)

Johnny Reijnst (JR)

[johnny.reijnst@gmail.com](mailto:johnny.reijnst@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "JOHNNY REIJNST"

Signed 2022-12-05 10:27:37 CET (+0100)

Ewa Sundman (ES)

[Ewa.Sundman@riksbyggen.se](mailto:Ewa.Sundman@riksbyggen.se)

Oscar Nordén (ON)

[norden.oscar@gmail.com](mailto:norden.oscar@gmail.com)





# Verification

Transaction 09222115557482531688



*The name returned by Swedish BankID was "EWA  
SUNDMAN"  
Signed 2022-11-30 15:42:56 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "Oscar  
Stefan Nordén"  
Signed 2022-12-05 13:28:39 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per  
Engzell"  
Signed 2022-12-05 14:23:24 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

