

Riksbyggen Brf Stockholmshus 24

Årsredovisning 2022-2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Riksbyggen Brf Stockholmshus 24
702002-1908
Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Stockholmshus 24, 702002-1908, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Linus Olsson	Ordförande	2024
Urban Gustafsson	Ledamot	2024
Elin Andersson	Ledamot	2025
Torbjörn Brunberg	Ledamot	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Bmnet Wadase Sagar	Suppleant	2024
Jan Eddie Bervelin	Suppleant	2024
Joan Jesus Salazar Ibarra	Suppleant	2025
Mariam Gabro	Suppleant	2024
Ruth Ulla-Britt Henriksson	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Carl-Olof Olsson	Medlemsrevisor
KPMG AB	Extern revisor

Revisorssuppleanter

Karin Sohlgren	Revisorssuppleant
----------------	-------------------

Valberedning

Sarah Bedi	Samman kallande
Helen Rendell	

h

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Stockholm Svinninge 2, Holminge 2, Deglinge 1 och Svinninge 3 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper ut med olika tidpunkter under åren 2027-2029. Byggnaderna har 136 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheterna är belägna på Holmingegränd 3-45, Svinningegränd 4-16 samt Svinningegränd 3-27.

Föreningen upplåter 136 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler, 62 garageplatser och 76 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
32	60	32	12

Total tomtarea:	26 578 kvm
Total bostadsarea:	11 606 kvm
- varav bostadsrättsarea:	11 606 kvm
Total lokalarea:	294 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Asif Khan	21,5 kvm
Teddy milanovic-Novicic	12,5 kvm
Ulla-Britt Henriksson	8 kvm
Exinos Pontos, Pontaniska Föreningen i Stockholm	100 kvm
Gunnar Autio	21,5 kvm
Vakans	1 kvm
Vakans	100 kvm
Vakans	21,5 kvm
Vakans	8 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-02-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Ownit Broadband AB
Storuman Energi AB
Stockholm Exergi AB

Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme





Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 462 416 kr och planerat underhåll för 386 850 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-05-11 av Sustend).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 950 000 kr för 2022/2023, detta motsvarar 164 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2022/2023 avsätts det 1 309 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 110 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 mars 2023, (samt extra föreningsstämma 20 november 2022). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022/2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-08-31: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 190 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	10 960	10 217	10 070	10 072
Resultat efter finansiella poster	-3 437	-523	-1 169	-379
Förändring av underhållsfond	922	-89	-1 003	-439
Resultat efter fondförändringar	-4 359	-434	-166	60
Sparande kr / kvm	-18	232	250	266
Soliditet %	1	4	5	5
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	866	823	812	811
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	93	94	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	866	823	812	811
Lokalhyra kr / kvm	411	428	427	427
Driftskostnad, kr / kvm	590	421	389	371
Energikostnad kr / kvm	295	255	224	217
Ränta, kr / kvm	251	87	82	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	110	30	26	26
Lån, kr / kvm	8 194	8 346	8 496	8 644
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 413	8 569	8 723	8 875
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11
Snittränta (%)	3,07	1,04	0,96	1,02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.




Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 591 640	2 616 603	-332 066	-522 943
Disposition enligt föreningsstämma			-522 943	522 943
Avsättning till underhållsfond		1 309 000	-1 309 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-386 850	386 850	
Årets resultat				-3 436 612
Vid årets slut	2 591 640	3 538 753	-1 777 159	-3 436 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-855 008
Årets resultat före fondförändring	-3 436 612
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 309 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	386 850
Summa över/underskott	-5 213 770

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 213 770
-----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 675 530	10 127 064
Övriga rörelseintäkter	3	284 789	89 505
Summa rörelseintäkter		10 960 319	10 216 569
		<hr/>	<hr/>
		10 960 319	10 216 569
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-462 416	-331 025
Planerat underhåll	5	-386 850	-451 024
Driftkostnader	6	-7 025 772	-5 013 874
Övriga kostnader	7	-599 649	-884 128
Personalkostnader	8	-133 516	-210 037
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 836 243	-2 836 820
Summa rörelsekostnader		-11 444 446	-9 726 908
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-484 127	489 661
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	19 584
Ränteintäkter		43 316	6 996
Räntekostnader		-2 995 801	-1 039 184
Summa finansiella poster		-2 952 485	-1 012 604
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-3 436 612	-522 943
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-3 436 612	-522 943
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-3 436 612	-522 943

K

20


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	95 036 009	97 827 215
Inventarier, maskiner och installationer	11	754 377	799 413
		<u>95 790 386</u>	<u>98 626 628</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	204 000	204 000
		<u>204 000</u>	<u>204 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 994 386</u>	<u>98 830 628</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 933	-23 461
Övriga fordringar		240 426	237 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	267 006	478 144
		<u>565 365</u>	<u>692 084</u>
Kassa och bank	14	4 013 281	6 210 804
Summa omsättningstillgångar		<u>4 578 646</u>	<u>6 902 888</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 573 032</u>	<u>105 733 516</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 591 640	2 591 640
Underhållsfond		3 538 753	2 616 603
		<u>6 130 393</u>	<u>5 208 243</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 777 158	-332 066
Årets resultat		-3 436 612	-522 943
		<u>-5 213 770</u>	<u>-855 009</u>
Summa eget kapital		<u>916 623</u>	<u>4 353 234</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	22 954 004
		-	22 954 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	97 638 826	76 494 756
Leverantörsskulder		401 327	474 387
Depositioner		71 925	72 531
Skatteskulder		4 990	4 990
Övriga skulder		92 937	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 446 404	1 379 614
		<u>99 656 409</u>	<u>78 426 278</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 573 032</u>	<u>105 733 516</u>




Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-484 127	509 245
Avskrivningar	2 836 242	2 836 820
	2 352 115	3 346 065
Erhållen ränta	43 316	6 996
Erlagd ränta	-2 995 801	-1 039 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-600 370	2 313 877
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	126 720	-253 666
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	86 061	-307 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-387 589	1 752 410
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	52 245 500
Amortering av låneskulder	-1 809 934	-54 030 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 809 934	-1 785 030
Årets kassaflöde	-2 197 523	-32 620
Likvida medel vid årets början	6 210 804	6 243 424
Likvida medel vid årets slut	4 013 281	6 210 804

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

K

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Somme och grund	150 år
Stammar, el och avlopp	40 år
Fönster	40 år
Bergvärme	20 år
Fasad	40 år
Balkonger	35 år
Tak	25 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	20 år
Garage och portar	30 år

n

20

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter bostäder	10 054 358	9 550 192
Hyror lokaler	120 298	124 300
Hyror p-platser/garage	500 874	452 572
Summa	10 675 530	10 127 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	9 400	-
Överlåtelseavgifter	7 458	15 578
Övriga intäkter	267 931	73 927
Summa	284 789	89 505

I posten övriga intäkter ingår det under 2022/2023, 214 255 kr i form av elstöd samt 31 094 kr i form av parkeringsintäkt (Apcoa).

Not 4 Reparationer

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Bostäder	11 722	4 913
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 567	42 588
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 163	56 461
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 062	42 443
VA & sanitet, installationer	13 315	9 550
Värme, installationer	23 616	40 474
Ventilation, installationer	76 240	-
El, installationer	15 614	23 208
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 751
Huskropp	2 986	6 063
Markytor	-	30 338
P-platser/garage	-	1 075
Vattenskador	22 754	70 087
Brandskador	178 018	-
Skadedjur	1 359	-
Övrigt	-	1 074
Summa	462 416	331 025

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	225 000	-
Värme, installationer	-	269 116
Ventilation, installationer	161 850	-
Övriga installationer	-	181 909
Summa	386 850	451 024




Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Fastighetsavgift/skatt	266 504	266 504
Teknisk förvaltning	1 336 883	401 747
Besiktningkostnader	2 600	10 011
Bevakningskostnader	4 345	26 658
Snöröjning	154 933	140 980
Serviceavtal	24 833	39 733
Förbrukningsmaterial	3 197	11 116
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 123	-
El	1 890 813	1 356 537
Uppvärmning	1 269 877	1 216 970
Vatten och avlopp	356 324	467 297
Avfallshantering	502 882	277 972
Försäkringar	276 388	256 410
Systematiskt brandskyddsarbete	1 211	41 138
Tomträttsavgälder	500 800	500 800
Bredband*	376 058	-
Summa	7 025 772	5 013 874

* Kostnad för bredband avser 2020-05-01 - 2023-08-31

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 533
Kontorsmaterial och trycksaker	5 546	4 945
Tele och post	8 694	1 006
Förvaltningskostnader	403 978	773 899
Revision	33 625	34 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	7 678	-
Bankkostnader	4 161	3 300
Övriga externa tjänster	117 047	30 125
Övriga externa kostnader	18 920	27 320
Summa	599 649	884 128

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	97 450	100 463
Övriga arvoden	14 000	77 261
Summa	111 450	177 724
Sociala avgifter	22 066	32 313
Summa	133 516	210 037



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Byggnader	2 791 206	2 791 782
Inventarier, maskiner och installationer	45 037	45 038
Summa	2 836 243	2 836 820

Not 10 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 243 567	115 243 567
-Mark	1 000 000	1 000 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>116 243 567</u>	<u>116 243 567</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>116 243 567</u>	<u>116 243 567</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-18 416 352	-15 624 570
	<u>-18 416 352</u>	<u>-15 624 570</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 791 206	-2 791 782
	<u>-2 791 206</u>	<u>-2 791 782</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21 207 558	-18 416 352
Redovisat värde	95 036 009	97 827 215
<i>Varav</i>		
Byggnader	94 036 009	96 827 215
Mark	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	5 992 000	5 992 000
Totalt taxeringsvärde	159 992 000	159 992 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>119 715 000</i>	<i>119 715 000</i>




Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	900 747	900 747
	900 747	900 747
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	900 747	900 747
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-101 334	-56 297
	-101 334	-56 297
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-45 036	-45 037
	-45 036	-45 037
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-146 370	-101 334
 Redovisat värde	754 377	799 413

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	204 000	204 000
Summa	204 000	204 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader	267 006	478 144
Summa	267 006	478 144

Not 14 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	6 499	6 499
Transaktionskonto Handelsbanken	1 574 732	-
Transaktionskonto fg förvaltare Swedbank	299 883	4 093 474
Swishkonto Swedbank	8 902	-
Placeringskonto SBAB	2 056 692	2 043 057
Placeringskonto Nordea	66 574	67 774
Summa	4 013 281	6 210 804



Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-08-31	2022-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	97 638 826	76 494 756
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	22 954 004
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	97 638 826	99 448 760

Not 16 Fastighetslån

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetslån	97 638 826	99 448 760
Summa	97 638 826	99 448 760

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB*	4,97 %	2024-07-01	1 653 469		21 752	1 631 717
SBAB*	4,92 %	2023-09-20	5 842 495		29 620	5 812 875
SBAB*	4,97 %	2024-07-01	5 761 128		32 464	5 728 664
SBAB*	5,06 %	2024-05-10	5 889 812		21 813	5 867 999
SBAB*	5,08 %	2023-11-22	1 528 856		46 285	1 482 571
SBAB*	5,08 %	2023-11-22	3 861 000		108 000	3 753 000
SBAB*	4,90 %	2023-09-25	4 550 000		50 000	4 500 000
SBAB*	4,89 %	2023-10-04	23 454 000		500 000	22 954 000
SBAB*	4,89 %	2023-10-11	23 454 000		500 000	22 954 000
SBAB*	0,95 %	2023-10-11	23 454 000		500 000	22 954 000
Summa			99 448 760		1 809 934	97 638 826

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 001	71 954
Upplupna räntekostnader	487 139	202 997
Förutbetalda intäkter	825 559	800 170
Upplupna revisionsarvoden	40 000	43 875
Upplupna driftskostnader	25 705	260 617
Summa	1 446 404	1 379 613

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	126 437 000	126 437 000
Summa ställda säkerheter	126 437 000	126 437 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>		
Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

/

Underskrifter

Stockholm, 2024-02-25

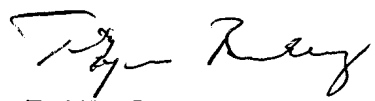


Linus Olsson
Styrelseordförande



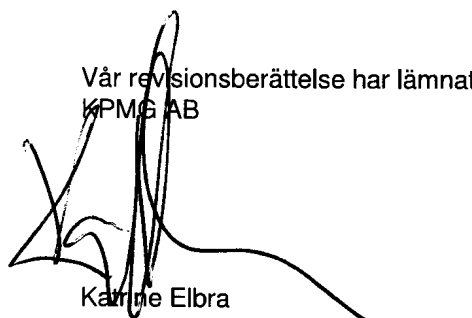
Urban Gustafsson

Elin Andersson




Torbjörn Brunberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26
KPMG AB



Kåre Elbra
Godkänd revisor



Carl-Olof Olsson
Medlemsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24, org. nr 702002-1908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus 24 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 revisors sed 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 24 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-02-26

KPMG AB

Katrine Ejora

Godkänd revisor

Carl-Olof Olsson

Carl-Olof Olsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

