

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Stockholmshus 10
Org nr: 7020021734



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmhus 10
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på ökade kostnader för el samt kostnader för reparationer bl a p.g.a vattenskador.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 334% till 207%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 970 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsforden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Rämensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-2026 en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
123	186	49	358

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	mc-platser
47	10	32	8

Bostäder bostadsrätt 18 917 m²

Lokaler hyresrätt 1 501 m²

Årets taxeringsvärde	617 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	437 994 000 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
Städning	Ren standard i Stockholm KB
Kabel TV, bredband	Tele2 AB
Individuell elmätning	Infometric
Grovsopor	Remondis
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
El, nät	Energikundservice Sverige AB
El, förbrukning	Vattenfall kundservice AB
Klottersanering	Color Off Sthlm AB
Bredband fiber	Obenetwork AB
Bokningstavlor/passersystem	Wisehouse / CLS
Skadedjursbekämpning	Nomor

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 3 798 tkr och planerat underhåll för 512 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 12 268 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 227 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 200 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1990-1992	
Takrenovering	1990-1992	
Balkongrenovering	2001	
Fasadrenovering	2003	
Fönsterbyte	2004	
Elstigare	2007-2008	
Byte värmväxlare	2014-2015	
Inventering skorstenar	2015	
Skyddsräcken	2016	
Renovering landgångar och trappnosar	2016	
Renovering skorstenar	2016-2019	Färdigställt
Upprustning lekplats	2016	
Byte värmväxlare	2017	
Utbyggnad el-central	2017	
Stamspolning	2018	
Balkongrenovering	2018	
Renovering dörrar	2018-2019	
Rörinspektion och rörarbeten Rämensvägen 37	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Utbyte stenplattor vid utegrill	2019	
Markunderhåll Rämensvägen 11	2020	
Trädbeskrning föryngring	2021	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Byte torktumlare	56
Relining	99
Stamspolning Rv 1-11, 14-24 samt Sv 1-7	173
Asfaltering	153

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trappnosar	Löpande	
Renovering beläggningssytor	Löpande	
Byte Läckande element	Löpande	
Målning gemensamma utrymmen	2022-2023	
Underhåll vindskivor	2023-2024	
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen	2023-2024	

Handwritten signature

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Hardebrand	Ordförande	2023
Sofie Danielsson	Vice ordförande	2023
Ann Dimelius	Sekreterare	2024
Noel Irstad	Ledamot	2024
Mårten Lilja	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laura Perander	Suppleant	2023
Moa Lindskog	Suppleant	2024
Patrik Söderhielm	Suppleant	2023
Ylva Öz	Suppleant	2024
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Pernilla Olsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Zeinab Farhadian	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Scheibe	Sammanställande	2023
Marianne Asp		2023
Lars-Olof Svensson		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en extraamortering motsvarande 3 000 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 455 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 70 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 64 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 461 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 45 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	18 314	18 338	18 171	16 869	16 815
Resultat efter finansiella poster	-29	2 676	2 653	1 702	-9 869
Resultat exklusive avskrivningar	970	3 522	3 500	2 531	-9 040
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 230	322	300	501	-10 710
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	99	82
Balansomslutning	82 706	85 142	84 178	83 168	81 728
Soliditet %	20	19	16	13	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	868	860	847	832	832
Driftkostnader, kr/m ²	695	550	540	555	1 129
Ränta, kr/m ²	43	46	50	49	48
Underhållsfond, kr/m ²	542	411	265	10	0
Lån, kr/m ²	3 037	3 191	3 311	3 372	3 388

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	8 387 125	24 463	2 675 566
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 675 566	-2 675 566
Reservering underhållsfond			3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-512 193	512 193	
Årets resultat					-29 147
Vid årets slut	411 554	4 880 668	11 074 932	12 222	-29 147

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 700 028
Årets resultat	-29 147
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	512 193
Summa	-16 925

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 16 925

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

3910

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 314 144	18 337 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	651 588	146 895
Summa rörelseintäkter		18 965 732	18 484 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 186 547	-11 238 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 451 168	-2 323 015
Personalkostnader	Not 6	-517 785	-495 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-999 591	-846 866
Summa rörelsekostnader		-18 155 091	-14 904 026
Rörelseresultat		810 641	3 580 690
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 184	17 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 469	27 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-886 441	-949 338
Summa finansiella poster		-839 788	-905 124
Resultat efter finansiella poster		-29 147	2 675 566
Årets resultat		-29 147	2 675 566

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 428 760	72 257 746
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 499 687	143 042
Summa materiella anläggningstillgångar		72 928 448	72 400 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		73 107 448	72 579 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 148	9 500
Övriga fordringar	Not 12	90 006	115 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 322 064	717 067
Summa kortfristiga fordringar		1 441 218	842 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 156 878	11 719 787
Summa kassa och bank		8 156 878	11 719 787
Summa omsättningstillgångar		9 598 097	12 561 788
Summa tillgångar		82 705 544	85 141 576

RCM

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 292 222	5 292 222	
Fond för yttre underhåll	11 074 932	8 387 125	
Summa bundet eget kapital	16 367 154	13 679 347	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 222	24 463	
Årets resultat	-29 147	2 675 566	
Summa fritt eget kapital	-16 925	2 700 028	
Summa eget kapital	16 350 229	16 379 376	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 323 561	52 003 641
Summa långfristiga skulder		37 323 561	52 003 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 680 031	13 154 812
Leverantörsskulder		1 326 992	579 310
Skatteskulder		8 337	69 744
Övriga skulder	Not 16	354 372	377 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 662 023	2 576 909
Summa kortfristiga skulder		29 031 754	16 758 559
Summa eget kapital och skulder		82 705 544	85 141 576

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-29 147	2 675 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	999 591	846 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	970 444	3 522 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-599 217	-205 878
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	747 976	742 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 203	4 058 891
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1 527 250	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 527 250	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 154 861	-2 454 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 154 861	-2 454 001
Årets kassaflöde	-3 562 908	1 604 890
Likvidamedel vid årets början	11 719 787	10 114 897
Likvidamedel vid årets slut	8 156 879	11 719 787

19 Q110

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier och verktyg	Linjär	10

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	16 421 372	16 262 172
Årsavgifter, lokaler	0	51 985
Hyror, lokaler	723 704	836 829
Hyror, garage	156 900	156 600
Hyror, p-platser	237 600	237 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-47 581	-42 579
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 487	-408
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-368
Rabatter	-1 200	0
Bränsleavgifter, bostäder	50 208	49 789
Elavgifter	775 628	786 201
Summa nettoomsättning	18 314 144	18 337 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	163 621	99 687
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	183 947	46 308
Försäkringsersättningar	304 020	0
Summa övriga rörelseintäkter	651 588	146 895

1990

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-512 193	-260 734
Reparationer	-3 797 931	-1 802 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-614 652	-612 262
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 421 800
Arrendeavgifter	0	-905
Försäkringspremier	-558 329	-327 507
Kabel- och digital-TV	-160 136	-160 049
Återbäring från Riksbyggen	24 000	19 100
Sotning	-98 368	-14 037
Obligatoriska besiktningar	0	-5 031
Bevakningskostnader	-97 273	-100 663
Övriga utgifter, köpta tjänster	-930	0
Snö- och halkbekämpning	-298 038	-199 540
Förbrukningsinventarier	-14 007	-19 725
Vatten	-719 757	-743 217
Fastighetsel	-1 696 765	-1 445 515
Uppvärmning	-3 268 428	-3 184 457
Sophantering och återvinning	-334 043	-342 210
Förvaltningsarvode drift	-617 897	-618 262
Summa driftskostnader	-14 186 547	-11 238 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 467 879	-1 426 610
IT-kostnader	-258 523	-259 402
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-33 075
Övriga förvaltningskostnader	-19 357	-17 296
Kreditupplysningar	-4 863	-3 219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-105 431	-99 687
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-220	0
Medlems- och föreningsavgifter	-36 999	-36 506
Konsultarvoden	-169 382	-129 644
Bankkostnader	-3 484	-2 571
Advokat och rättegångskostnader	-39 678	-24 718
Övriga externa kostnader	-312 854	-290 286
Summa övriga externa kostnader	-2 451 168	-2 323 015



Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-122 931	-119 350
Sammanträdesarvoden	-47 608	-35 734
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-227 697	-227 690
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-117 149	-110 093
Summa personalkostnader	-517 785	-495 267

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 605	-17 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-999 591	-846 866

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 184	17 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 184	17 184

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 478 225	99 478 225

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-27 220 479	26 391 494
Årets avskrivningar	-27 220 479	26 391 494
Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 049 464	27 220 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 428 761	72 257 746

Varav

Byggnader	71 428 761	72 257 746
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	610 000 000	429 000 000
Lokaler	7 085 000	8 994 000

Totalt taxeringsvärde	617 085 000	437 994 000
<i>varav byggnader</i>	<i>246 363 000</i>	<i>200 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>370 722 000</i>	<i>237 994 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	218 275	218 275
	218 275	218 275
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	1 527 250	0
	1 527 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 745 525	218 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 232	-57 352
	-75 232	-57 352
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-170 605	-17 880
	-170 605	-17 880
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-245 837	-75 232
	-245 837	-75 232
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 499 688	143 043
Varav		
Inventarier och verktyg	1 499 688	143 043

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
<i>358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.</i>		

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	83 426	101 952
Momsfordringar	6 580	13 482
Summa övriga fordringar	90 006	115 434

BCD

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 528	18 619
Förutbetalda försäkringspremier	466 740	224 942
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 802	120 839
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 345	13 338
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 358	52 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 358	168 488
Förutbetald tomträttsavgäld	473 933	118 483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 322 064	717 067

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	5 779 180	8 727 159
Transaktionskonto	2 372 699	2 987 628
Summa kassa och bank	8 156 878	11 719 787

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	62 003 592	65 158 453
Nästa års omsättning kortfristig del	-24 512 460	-13 000 000
Nästa års amortering	-167 571	-154 812
Långfristig skuld vid årets slut	37 323 561	52 003 641

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2023-03-08	13 412 460,00	0,00	0,00	13 412 460,00
SBAB	1,78%	2023-04-06	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	1,73%	2023-06-08	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,11%	2024-05-10	5 021 802,00	0,00	115 927,00	4 905 875,00
SBAB	0,93%	2024-10-11	1 624 191,00	0,00	38 934,00	1 585 257,00
SBAB	1,10%	2025-02-14	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	2,04%	2026-02-12	13 000 000,00	0,00	3 000 000,00	10 000 000,00
SBAB	1,08%	2026-03-13	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			65 158 453,00	0,00	3 154 861,00	62 003 592,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 167 571 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 24 512 460 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

13/9/20

Not 16 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	233 851	240 464
Mottagna depositioner	118 645	107 390
Skuld för moms	-13 766	-13 431
Skuld sociala avgifter och skatter	11 178	11 178
Clearing	4 464	32 184
Summa övriga skulder	354 372	377 785

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	128 318	130 019
Upplupna elkostnader	120 234	102 874
Upplupna vattenavgifter	121 000	116 962
Upplupna värmekostnader	120 234	125 684
Upplupna kostnader för renhållning	55 429	55 157
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	8 216	7 977
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	600 163	551 532
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 475 429	1 453 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 662 023	2 576 909

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 000	82 793 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.


MAN

Styrelsens underskrifter

Årsta 2022.10.26
Ort och datum



Susanne Hardebrand



Ann Dimelius



Sofie Danielsson



Noel Irstad



Märten Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-16

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Pernilla Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10, org.nr 702002-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

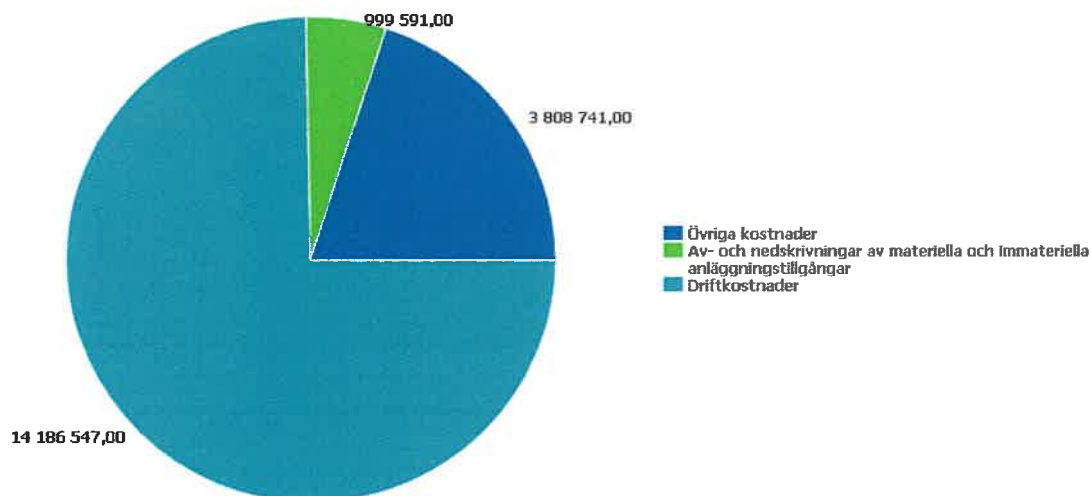
Stockholm 2023-01-16

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Pernilla Olsson
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 186 547	11 238 879
Övriga externa kostnader	2 451 168	2 323 015
Personalkostnader	517 785	495 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	999 591	846 866
Finansiella poster	839 788	905 124
Summa kostnader	18 994 879	15 809 150



Styrelsens ord

Ännu ett verksamhetsår till ända. Pandemin klingade av men då uppstod andra oroligheter i vår omvärld. Oroligheter som påverkat både oss som individer såväl som Bostadsrättsförening.

Styrelsen är glada över att återigen kunna ha våra möten på plats på expeditionen.

Under året har ett passersystem monterats i våra portar enligt önskemål från medlemmarna. CLS/ Wisehouse är nu aktiverat i både tvättstugor och entréer. Utöver det så har inga större renoveringar varit planerade utan det har mest varit löpande underhåll samt en del uppkomna vattenskador. Vattenskador i en gammal förening är inte ovanligt, styrelsen arbetar tillsammans med den tekniska förvaltaren för att förebygga ytterligare skador.

Föreningens övernattningslägenhet har genomgått en uppfräschning och betalning via swish fungerar optimalt.

Tack för det gångna året, väl mött inför nästa!



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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

RB BRF Stockholmshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stockholmshus 10 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

