

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 716419-1418



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 078 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 368 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 32,3 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler
8

Total tomtarea	3 070 m²
Total bostadsarea	9 301 m²
Total lokalarea	1 372 m²
Total area	10 673 m²

Årets taxeringsvärde	502 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	502 200 000 kr

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



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Strykfritt Städhjälp Stockholm AB
Entrémattor	Elis textile service AB
Hissar	Amsler Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elavgifter	Ellevio AB & Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Avfallskonsulten I huvudstaden AB
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webhotell	Simply
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugservice	AT Drift AB

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 630 tkr och planerat underhåll för 626 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-05-02. Årets avsättning till underhållsfonden är gjord med 1 922 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	298
Tvättutrustning	211
Övernattningslägenhet	67
Filterbyten	50

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrevna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018
Installationer, hissar	2022
Relining av avloppsledning	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yasmine El Rafie	Ordförande	2025
Yingfu Xie	Sekreterare	2025
Anders Reisch	Vice ordförande	2026
Marcus Suurküla	Ledamot	2026
Johan Lindersson	Ledamot	2025
Saeid Mohtavi Heravi	Ledamot	2026
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ricknell	Suppleant	2025
Ingrid Bergöö	Suppleant	2026
Lennart Gabrielsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2025
Mattias Malicki	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaj Majuri	2025
Linn Egeberg Holmgren	2025
Mattias Malicki	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen får årligen en inbetalning för sin andel i Södra stationsgaraget som i år var 118 tkr. På grund av stora underhållsarbeten i garaget kommer inbetalningarna upphöra för många år framöver vilket kommer påverka föreningens ekonomi negativt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 3% och bränsle med 6% från 2025-02-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år*.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Frivilligt kapitaltillskott

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

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

Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

	2024	2023	2022	2021	2020
Lån	24 500 000	25 000 000	26 256 196	36 666 811	39 066 811
Avgifter kapital	1 957 272	1 957 272	2 260 686	2 564 100	2 564 100
Amorteringar exkl. kapitaltillskott	500 000	1 256 196	2 050 000	2 400 000	2 000 000
Kapitaltillskott	0	0	8 360 615	0	0
Räntekostnader	1 078 712	548 826	180 962	181 536	436 261

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande 24,5 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 2 296 kr/kvm.

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

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

Lägenheter som inte gjort fullt tillskott betalar räntor och amorteringar på föreningens lån där lånen är bundna till sep 2025 respektive aug 2026.

* Föreningens årsavgift är uppdelad i drift och kapital. Nyckeltalet är endast beräknat på avgifterna för drift.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 150	11 772	10 970	10 816	9 872
Resultat efter finansiella poster	522	2 290	-3 231	2 207	1 763
Resultat exkl avskrivningar	2 078	3 846	-1 675	3 763	3 318
Soliditet %	83	83	82	77	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	66	63	59	66	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	866	826	809	806	730
Driftkostnader kr/kvm	771	644	1 248	587	535
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	713	639	649	584	522
Energikostnad kr/kvm	198	182	184	170	141
Sparande kr/kvm	169	366	442	356	325
Skuldsättning kr/kvm	2 296	2 342	2 460	3 435	3 660
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 634	2 688	2 823	3 942	4 200
Räntekänslighet %	3,4	3,3	3,5	4,9	5,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	54 564 723	10 901 198	17 163 209	2 289 683
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 289 683	-2 289 683
Reservering underhållsfond				1 922 000	-1 922 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-620 373	620 373	
Årets resultat						522 071
Vid årets slut	51 109 663	1 361 422	54 564 723	12 202 825	18 151 265	522 071

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	19 452 892
Årets resultat	522 071
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 922 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	620 373
Summa	18 673 336

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **18 673 336**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 150 090	11 772 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 927	495 402
Summa rörelseintäkter		12 274 017	12 267 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 232 511	-6 873 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 425	-835 968
Personalkostnader	Not 6	-301 521	-240 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
Summa rörelsekostnader		-10 877 405	-9 506 406
Rörelseresultat		1 396 611	2 761 086
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 223	75 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 078 763	-550 703
Summa finansiella poster		-874 540	-471 403
Resultat efter finansiella poster		522 071	2 289 683
Årets resultat		522 071	2 289 683



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	156 435 126	157 991 075
Summa materiella anläggningstillgångar		156 435 126	157 991 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		156 627 126	158 183 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41	40
Övriga fordringar		8 820	2 010 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 443 539	1 214 113
Summa kortfristiga fordringar		1 452 400	3 224 632
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 452 117	0
Summa kortfristiga placeringar		4 452 117	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 750 253	3 532 723
Summa kassa och bank		2 750 253	3 532 723
Summa omsättningstillgångar		8 654 770	6 757 355
Summa tillgångar		165 281 896	164 940 430



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	107 035 808	107 035 808
Fond för yttre underhåll	12 202 825	10 901 198
Summa bundet eget kapital	119 238 633	117 937 006
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 151 265	17 163 209
Årets resultat	522 071	2 289 683
Summa fritt eget kapital	18 673 336	19 452 892
Summa eget kapital	137 911 968	137 389 898
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 500 000
Summa långfristiga skulder	12 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 000 000
Leverantörsskulder	412 941	262 991
Skatteskulder	29 620	85 515
Övriga skulder	Not 15	248 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 179 114
Summa kortfristiga skulder	14 869 928	15 050 532
Summa eget kapital och skulder	165 281 896	164 940 430



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 396 611	2 761 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 555 949	1 555 949
	2 952 560	4 317 035
Erhållen ränta	188 147	70 434
Erlagd ränta	-1 095 079	-480 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 045 628	3 906 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 788 307	-2 129 505
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	335 712	-281 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 169 647	1 495 464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-1 256 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 256 196
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 669 647	239 268
Likvida medel vid årets början	3 532 723	3 293 455
Likvida medel vid årets slut	7 202 370	3 532 723



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 796 376	6 549 159
Hyror, lokaler	3 650 164	3 457 321
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 267	-19 317
Rabatter	-20 457	-6 819
Bränsleavgifter, bostäder	1 253 646	1 136 668
Debiterad fastighetsskatt-	439 380	621 544
Övriga ersättningar	36 263	33 554
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-19
Summa nettoomsättning	12 150 090	11 772 091

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	117 216
Övriga rörelseintäkter	123 927	378 186
Summa övriga rörelseintäkter	123 927	495 402

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-625 830	-55 625
Reparationer	-629 825	-437 999
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-660 640	-655 392
Tomträttsavgäld	-2 660 250	-2 471 250
Försäkringspremier	-486 288	-405 240
Kabel- och digital-TV	-244 778	-208 970
Återbäring från Riksbyggen	800	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 748	0
Serviceavtal	-2 903	-4 201
Obligatoriska besiktningar	-38 844	-74 236
Snö- och halkbekämpning	-108 626	-125 072
Förbrukningsinventarier	-28 084	-18 457
Vatten	-393 650	-314 463
Fastighetsel	-413 025	-431 839
Uppvärmning	-1 305 184	-1 201 517
Sophantering och återvinning	-295 733	-285 091
Förvaltningsarvode drift	-289 903	-191 033
Summa driftskostnader	-8 232 511	-6 873 785

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-481 375	-460 663
Resekostnader	-50	0
IT-kostnader	-38 175	-6 057
Arvode, yrkesrevisor	-22 335	-12 964
Övriga försäljningskostnader	-1 031	-825
Övriga förvaltningskostnader	-168 604	-68 431
Kreditupplysningar	-270	-2 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 660	-32 829
Telefon och porto	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-3 200
Konsultarvoden	-30 294	-205 625
Bankkostnader	-7 882	-5 871
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 119
Övriga externa kostnader	-6 350	-34 438
Summa övriga externa kostnader	-787 425	-835 968

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-217 742	-201 297
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-4 802
Övriga personalkostnader	-1 125	0
Sociala kostnader	-67 654	-34 606
Summa personalkostnader	-301 521	-240 705

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 078 712	-548 826
Övriga räntekostnader	-51	-1 877
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 078 763	-550 703

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-30 278 756	-28 722 807
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	156 435 126	157 991 075
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	502 200 000	502 200 000
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader**194 200 000**varav mark**308 000 000*

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 941	8 866
Förutbetalda försäkringspremier	544 642	486 288
Förutbetald renhållning	54 049	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 684	32 043
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 473	49 416
Förutbetald tomträtsavgäld	684 750	637 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 443 539	1 214 113

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	4 200 000	0
Fasträntekonto Nordea	252 117	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 452 117	0

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 569 901	2 303 980
Företagskonto	4 801	701
Transaktionskonto	1 175 551	1 228 042
Summa kassa och bank	2 750 253	3 532 723

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 500 000	25 000 000
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-12 000 000	-12 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 500 000	12 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,01%	2025-09-05	12 500 000,00	0,00	500 000,00	12 000 000,00
NORDEA	4,49%	2026-08-19	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
Summa			25 000 000,00	0,00	500 000,00	24 500 000,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	221 630	195 392
Skuld för moms	24 664	38 515
Skuld sociala avgifter och skatter	1 959	1 222
Summa övriga skulder	248 253	235 129

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	60 000	60 000
Upplupna räntekostnader	67 652	83 968
Upplupna driftskostnader	105 714	0
Upplupna elkostnader	44 194	47 885
Upplupna vattenavgifter	65 282	52 304
Upplupna värmekostnader	169 917	173 086
Upplupna kostnader för renhållning	7 676	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	232 140	250 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 457	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 722
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 395 082	1 258 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 179 114	1 966 898

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Yasmine El Rafie

Yingfu Xie

Anders Reisch

Johan Lindersson

Saeid Mohtavi Heravi

Marcus Suurküla

Nicklas Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Mattias Malicki
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545348134

Dokument

231037 ÅR 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-28 13:25:35 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL1)
Färdigställt 2025-05-02 18:23:16 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL1)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Anders Reisch (AR)
anders.reisch@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jan Reisch"
Signerade 2025-04-28 13:29:37 CEST (+0200)

Johan Lindersson (JL2)
johan.lindersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LINDERSSON"
Signerade 2025-04-28 18:08:16 CEST (+0200)

Marcus Suurküla (MS)
marcus.1957@outlook.com
+46790794087
Signerade 2025-04-28 17:26:46 CEST (+0200)

Saeid Mohtavi Heravi (SMH)
heravi.saeid@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Saeid Heravi"
Signerade 2025-04-28 14:57:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545348134

Yasmine El Rafie (YER)
elrafieyasmine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YASMINE EL RAFIE"
Signerade 2025-04-28 16:15:13 CEST (+0200)

Nicklas Söderqvist (NS)
nicklas.soderqvist2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICKLAS SÖDERQVIST"
Signerade 2025-04-28 14:43:08 CEST (+0200)

Yingfu Xie (YX)
xieyingfu@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YINGFU XIE"
Signerade 2025-04-28 13:51:04 CEST (+0200)

Mattias Malicki (MM)
mattias_malicki@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS MALICKI"
Signerade 2025-05-01 21:21:18 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-05-02 18:23:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545348134

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningssammansamlingen disponerar överskottet 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 extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Mattias Malicki
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545076457

Dokument

Rev.ber. RB Brf Skockholmshus nr 37
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-24 15:23:54 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL)
Färdigställt 2025-05-02 18:24:22 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-05-02 18:24:22 CEST (+0200)

Mattias Malicki (MM)
mattias_malicki@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS MALICKI"
Signerade 2025-05-01 21:18:46 CEST (+0200)

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

