

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Sthlmshus 10
Org nr: 702002-1734





Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2024/2025 har utöver ordinarie drift och underhåll innehållit ett par förändringar och arbeten av lite extra dignitet!

Den obligatoriska ventilationskontrollen som påbörjades under föregående verksamhetsår avslutades hösten 2024 med godkänt resultat!

Under vintern ändrade vi vår sophantering. Nedkastan i trapphusen stängdes och ersattes av utomhus kärl, för både mat- och restavfall.

I januari 2025 ingick vi ett elavtal med Skellefteå kraft där vi band priset för vår rörliga el till ett mer förmånligt pris än året innan, vilket medförde en minskning på priset vi medlemmar betalar för vår hushållsel.

20 år har gått sedan vi bytte elstigar i våra fastigheter. Elmätarna som installerades då har nått sin livslängd varpå samtliga nu har bytts ut till dagens standard! Vi har också uppgraderat vårt styr & reglersystem för värme & vatten i våra undercentraler.

Månadsavgiften höjdes med 4% från 1/1-25 p.g.a ökade driftkostnader. Som vi nämnt i ett av informationsbladen kommer vi även att behöva höja månadsavgiften i januari 2026. Den höjningen är främst för att möta den ökade tomträttsavgälden som vi betalar till Stockholm stad för nyttjande av vår mark. Information om detta har skickats ut digitalt samt finns att läsa i Informationsbladen på hemsidan.

Verksamhetsårets sista dag den 31/8 var också den sista dagen vi hade tillgång till ”vår” parkering bakom Rämensvägen 1-9 Stockholm stad har fått sin mark tillbaka & planerar för en grön aktivitetspark på platsen, ett arbete som drar igång 2026!

För att hålla oss i tiden har föreningen under våren 2025 antagit nya stadgar! Första beslutet togs på årsstämman den 13/2- 25 och ett andra beslut på extrastämman som gick av stapeln den 15/5-25!

I år sågs vi på utöver föreningsstämman även på extrastämman i maj och korvgrillningen i september! Tyvärr fick vi inte till någon höstfest 2025 men adventsfikat på första advent blir den tredje i rad, en ny tradition har startats!

Styrelsen tackar alla medlemmar för året som varit!

/ Styrelsen

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 Sthlmshus 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09.

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 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Råmensvägen 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 If.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-10-01 respektive 2026-10-01 med en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

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

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

Bostäder bostadsrätt	18 917 m ²
Lokaler hyresrätt	1 501 m ²

Årets taxeringsvärde	601 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	617 085 000 kr



Avtal

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.

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	Ellevio AB
El, förbrukning	Vattenfall Kundservice AB 2409-2412, Skellefteå Kraft AB
Klottersanering	Color Off Sthlm AB
Bredband fiber	Obenetwork AB
Bokningstavlor/passersystem	Wisehouse / CLS
Skadedjursbekämpning	Nomor AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 104 tkr och planerat underhåll för 4 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 19 765 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 977 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 875 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1990-1992
Takrenovering	1990-1992
Balkongrenovering	2001
Fasadrenovering	2003
Fönsterbyte	2004
Elstigare	2007-2008
Byte värmeväxlare	2014-2015
Renovering skorstenar	2016-2019
Upprustning lekplats	2016
Byte värmeväxlare	2017
Utbyggnad el-central	2017
Balkongrenovering	2018
Renovering dörrar	2018-2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Utbyte stenplattor vid utegrill	2019
Trädbeskrning föryngring	2021
Asfaltering, delar av området	2021
Stamspolning	2021-2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Byte av värmeledningar	2023
Byte av armaturer, LED i källare & trapphus	2023
Spolning dagvattenbrunnar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Obligatorisk ventilationskontroll	1 225
Byte DUC	1 019
Sophantering	880
Utbyte el-mätare för IMD	475
Skyddsrum	426
Utrustning tvättstuga	145



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofie Danielsson	Ordförande	2027
Ann Dimelius	Sekreterare	2026
Catarina Fredriksson	Ledamot	2027
Noel Irstad	Ledamot	2026
Milda Grikainyte	Ledamot	2027
Mårten Lilja	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Vigren	Suppleant	2026
Susanne Hardebrand	Suppleant	2026
Jonas Linde	Riksbyggen Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Sara Andersson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alexandra Adelöf	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars-Olof Svensson	2026	
Marianne Asp	2026	
Michael Scheibe, Sammankallande	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutbetalat ett lån på 1 497 474 kr. Det har påverkat den totala skuldsättningen då den minskat från 2 873 kr per m² till 2 786.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 468 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 59 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 477 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 973 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 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	21 471	21 085	20 085	18 478	18 438
Resultat efter finansiella poster	-1 124	-628	1 125	-29	2 676
Resultat exkl avskrivningar	-125	372	2 124	970	3 522
Soliditet %	21	21	22	20	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	91	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 061	1 045	1 001	912	907
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt exkl IMD-el	973	948	932	870	863
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	663	663	642	670	538
Energikostnad kr/kvm	339	346	332	278	263
Sparande kr/kvm	198	183	219	73	185
Skuldsättning kr/kvm	2 786	2 873	2 882	3 037	3 191
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 007	3 101	3 110	3 278	3 444
Räntekänslighet %	2,8	3,0	3,1	3,6	3,8

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med 1 124 tkr vilket är väntat då föreningen utfört planerat underhållsarbete för över 4 miljoner kronor. Under året har föreningen höjt årsavgiften med 4 % och även betalat av ett lån för att minska skuldsättningen vilket sammantaget kommer stärka ekonomin framöver. Efter att styrelsen antagit budgeten för nästkommande räkenskapsår har de även beslutat att höja årsavgiften ytterligare med 4 % för att stärka kassan och möjligheten till att finansiera framtida underhåll och slitage på fastigheterna.

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.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt exkl IMD-el

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter exklusive avgifter som avser den individuella mätningen och debiteringen för el delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	411 554	4 880 668	11 715 259	467 644	−627 953
Disposition enl. årsstämmobeslut				−627 953	627 953
Reservering underhållsfond			3 875 000	−3 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−4 170 212	4 170 212	
Årets resultat					−1 124 469
Vid årets slut	411 554	4 880 668	11 420 047	134 903	−1 124 469

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−160 309
Årets resultat	−1 124 469
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 170 212
Summa	−989 566

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

− 989 566

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 471 069	21 084 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 494	4 800
Summa rörelseintäkter		21 617 563	21 089 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 704 514	-16 917 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 958 823	-1 966 936
Personalkostnader	Not 6	-645 800	-538 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-999 591	-999 591
Summa rörelsekostnader		-21 308 728	-20 422 865
Rörelseresultat		308 835	666 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 557	148 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 484 861	-1 443 398
Summa finansiella poster		-1 433 304	-1 294 663
Resultat efter finansiella poster		-1 124 469	-627 953
Årets resultat		-1 124 469	-627 953

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	68 941 805	69 770 790
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	987 871	1 158 477
Summa materiella anläggningstillgångar		69 929 676	70 929 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	179 000	179 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		179 000	179 000
Summa anläggningstillgångar		70 108 676	71 108 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 145	8 503
Övriga fordringar	Not 11	89 239	87 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	434 832	1 141 973
Summa kortfristiga fordringar		543 216	1 238 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 276 406	7 059 436
Summa kassa och bank		5 276 406	7 059 436
Summa omsättningstillgångar		5 819 622	8 297 629
Summa tillgångar		75 928 298	79 405 896



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 292 222	5 292 222
Fond för yttre underhåll		11 420 047	11 715 259
Summa bundet eget kapital		16 712 269	17 007 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		134 903	467 644
Årets resultat		−1 124 469	−627 953
Summa fritt eget kapital		−989 566	−160 309
Summa eget kapital		15 722 703	16 847 171
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 614 094	41 032 908
Summa långfristiga skulder		36 614 094	41 032 908
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 277 329	17 633 318
Leverantörsskulder		471 087	1 148 152
Skatteskulder		70 278	37 026
Övriga skulder	Not 15	307 313	304 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 465 494	2 402 782
Summa kortfristiga skulder		23 591 501	21 525 817
Summa eget kapital och skulder		75 928 298	79 405 896



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	308 835	666 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	999 591	999 591
	1 308 426	1 666 300
Erhållen ränta	127 155	125 764
Erlagd ränta	-1 474 590	-1 444 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 010	347 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	619 380	16 202
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-588 597	-465 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 227	-101 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 774 803	-169 727
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 774 803	-169 727
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 783 030	-271 315
Likvida medel vid årets början	7 059 436	7 330 751
Likvida medel vid årets slut	5 276 406	7 059 436



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 aviserar 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
Inventarier och verktyg	Linjär	10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	18 410 176	17 932 296
Hyror, lokaler	844 959	794 819
Hyror, garage	157 200	156 881
Hyror, p-platser	237 600	238 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 704	-54 576
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 758
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-640
Bränsleavgifter, bostäder	49 156	49 508
Elavgifter	1 653 061	1 838 838
Övriga ersättningar	159 490	132 283
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-69	-76
Summa nettoomsättning	21 471 069	21 084 774

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	45 022	4 800
Försäkringsersättningar	101 472	0
Summa övriga rörelseintäkter	146 494	4 800

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-4 170 212	-3 370 498
Reparationer	-1 104 190	-1 229 141
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-687 642	-654 390
Tomträttsavgäld	-1 421 800	-1 421 800
Försäkringspremier	-630 796	-608 945
Kabel- och digital-TV	-381 884	-366 545
Återbäring från Riksbyggen	7 400	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 197	-4 177
Serviceavtal	-248 410	-294 440
Sotning	0	-7 978
Obligatoriska besiktningar	-12 375	0
Bevakningskostnader	-18 954	-20 304
Snö- och halkbekämpning	-577 710	-337 465
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 000
Förbrukningsinventarier	-38 445	-70 081
Vatten	-1 282 260	-1 067 197
Fastighetsel	-1 649 752	-2 037 766
Uppvärmning	-3 994 466	-3 952 782
Sophantering och återvinning	-463 114	-505 813
Förvaltningsarvode drift	-1 012 706	-963 362
Summa driftskostnader	-17 704 514	-16 917 485

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 560 939	-1 688 280
Lokalkostnader	-600	0
IT-kostnader	-22 062	-18 964
Arvode, yrkesrevisorer	-36 125	-35 375
Övriga förvaltningskostnader	-30 228	-6 749
Kreditupplysningar	-2 418	-18 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-125 628	-92 000
Representation	-12 772	-8 537
Kontorsmateriel	-11 835	-10 250
Telefon och porto	-119	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-715	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-45 222	-32 933
Köpta tjänster	-3 474	-26 645
Konsultarvoden	-34 500	0
Bankkostnader	-12 188	-9 669
Övriga externa kostnader	-59 998	-18 825
Summa övriga externa kostnader	-1 958 823	-1 966 936

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-165 000	-130 416
Sammanträdesarvoden	-20 175	-49 321
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-309 528	-233 448
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 400
Sociala kostnader	-148 697	-123 269
Summa personalkostnader	-645 800	-538 854

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-828 985	-828 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 605	-170 605
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-999 591	-999 591

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	99 478 225	99 478 225
	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	-28 049 464	-28 878 449
	-29 707 434	-28 878 449

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-828 985	-828 985
	-828 985	-828 985

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-30 536 419	-29 707 434
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 941 805	69 770 790

Varav

Byggnader	68 941 805	69 770 790
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	594 000 000	610 000 000
Lokaler	7 045 000	7 085 000

Totalt taxeringsvärde

	601 045 000	617 085 000
<i>varav byggnader</i>	<i>267 460 000</i>	<i>246 363 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>333 585 000</i>	<i>370 722 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 745 525	1 745 525
	1 745 525	1 745 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	—587 048	—416 443
	—587 048	—416 443
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	—170 605	—170 605
	—170 605	—170 605
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	—757 653	—587 048
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	—757 653	—587 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	987 871	1 158 477
Varav		
Inventarier och verktyg	987 871	1 158 477

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	179 000	179 000
Summa andra långfristiga fordringar	179 000	179 000

358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

Not 11 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	89 165	87 717
Momsfordringar	74	0
Summa övriga fordringar	89 239	87 717

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 296	99 893
Förutbetalda försäkringspremier	213 908	202 981
Förutbetalda driftkostnader	0	6 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	134 401
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 926	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 995	1 915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 224	222 531
Förutbetald tomträttsavgäld	118 483	473 933
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 832	1 141 973

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 054 437	4 236 533
Transaktionskonto	3 221 969	2 822 904
Summa kassa och bank	5 276 406	7 059 436

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	56 891 423	58 666 226
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000 000	-17 451 841
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-277 329	-181 477
Långfristig skuld vid årets slut	36 614 094	41 032 908

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,61%	2024-10-11	1 497 474,00	0,00	1 497 474,00	0,00
SBAB	3,11%	2029-01-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	2,90%	2025-09-10	5 000 000,00	-4 875 000,00	125 000,00	0,00
SBAB	2,04%	2026-02-12	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,08%	2026-03-13	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	3,99%	2027-05-19	10 412 460,00	0,00	0,00	10 412 460,00
SBAB	3,61%	2028-03-16	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
SBAB	3,55%	2028-05-11	4 644 542,00	0,00	147 049,00	4 497 493,00
SBAB	2,90%	2029-05-11	0,00	4 875 000,00	0,00	4 875 000,00
SBAB	2,97%	2029-05-11	6 000 000,00	0,00	5 280,00	5 994 720,00
Summa			58 654 476,00	0,00	1 774 803,00	56 879 673,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 20 000 000 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.

Not 15 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	214 467	218 357
Mottagna depositioner	95 953	95 953
Skuld för moms	-16 972	-25 414
Skuld sociala avgifter och skatter	13 865	11 185
Clearing	0	4 458
Summa övriga skulder	307 313	304 539

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	226 023	215 752
Upplupna elkostnader	147 419	148 809
Upplupna vattenavgifter	227 312	178 279
Upplupna värmekostnader	143 198	145 079
Upplupna kostnader för renhållning	85 197	79 976
Upplupna revisionsarvoden	36 000	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 600 345	1 599 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 465 494	2 402 782

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	82 793 600	82 793 600

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 oktober 2025

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofie Danielsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Milda Grikainyte

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Noel Irstad

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catarina Fredriksson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mårten Lilja

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Vigen
I egenskap av styrelsesuppleant för Ann Dimelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Sara Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564483721

Dokument

231010 ÅR 2025-08-31

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-12-09 12:55:13 CET (+0100) av Jonas

Linde (JL)

Färdigställt 2025-12-12 09:21:29 CET (+0100)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

Signerare

Sofie Danielsson (SD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOFIE DANIELSSON"

Signerade 2025-12-09 13:46:00 CET (+0100)

Milda Grikainyte (MG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MILDA GRIKAINYTE"

Signerade 2025-12-09 13:52:18 CET (+0100)

Noel Irstad (NI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NOEL IRSTAD"

Signerade 2025-12-09 20:42:26 CET (+0100)

Catarina Fredriksson (CF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Catarina Birgitta Fredriksson"

Signerade 2025-12-09 13:53:00 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564483721

Mårten Lilja (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL FREDRIK MÅRTEN LILJA"

Signerade 2025-12-10 13:28:15 CET (+0100)

Andreas Vigren (AV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Nils Erik Vigren"

Signerade 2025-12-09 12:58:15 CET (+0100)

Per Engzell (PE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2025-12-12 09:21:29 CET (+0100)

Sara Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ANDERSSON"

Signerade 2025-12-10 15:04:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 10, org.nr 702002-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 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 10 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 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

Sara Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562710230

Dokument

Rev.ber. RB Brf Stockholmshus nr 10
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-19 13:31:40 CET (+0100) av Jonas
Linde (JL)
Färdigställt 2025-12-12 09:22:28 CET (+0100)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
[REDACTED]

Signerare

Sara Andersson (SA)
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA
ANDERSSON"
Signerade 2025-11-25 11:40:05 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-12 09:22:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



RB BRF Sthlmshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sthlmshus 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

