

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Sthlmshus 47
Org nr: 716419-6102



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 överlätas 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 47 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-20.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 60%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 262% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 760 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Ekholmsvägen i Skärholmen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. 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. 2028-06-30 med en årlig avgäld på 210 500 kr.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5r.o.k.	Summa
1	10	21	7	5	1	45

Lokaler	P-platser
1	30

Total bostadsarea 3 879 m²

Total lokalarea 220 m²

Årets taxeringsvärde 63 507 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 507 000 kr



Avtal och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är även 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 förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice inkl lokalvård	Riksbyggen
Hissar	S:t Eriks Hiss AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elhandel, aktiv el	Luleå Energi
El	Fortum Sverige 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 483 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2023 och visar på ett underhållsbehov om 10 321 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Bergvärme	2010
Fasadrenovering	2013
Byte armaturer	2016
Byte cirkulationspump	2017
Byte av värmepump	2018
Installation av snabbmolok	2019
Byte kompressor, pumpar och tankar.	2019
Underhåll tvättstugeutrustning och byte en tvättmaskin	2020/2021
Underhåll av värmeanläggning	2021/2022

Planerat underhåll

Byte termostatventiler
Genomgång av samtliga badrum
Målning och uppfräschning i allmänna utrymmen



Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mustafa Tümtürk	Ordförande	2024
Karim Ouahid	Vice Ordförande & sekreterare	2024
Gombodorj Tsogbadrakh	Ledamot	2023
Sören Ottosson	Ledamot	2023
Åsa Colliander Celik	Ledamot	2024
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Larsen	Suppleant	2023
Therese Meldhav	Suppleant	2023
Linnea Regnander	Suppleant Riksbyggen	2023

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2023
Daniel Marouf	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Wojahn	Förtroendevald revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

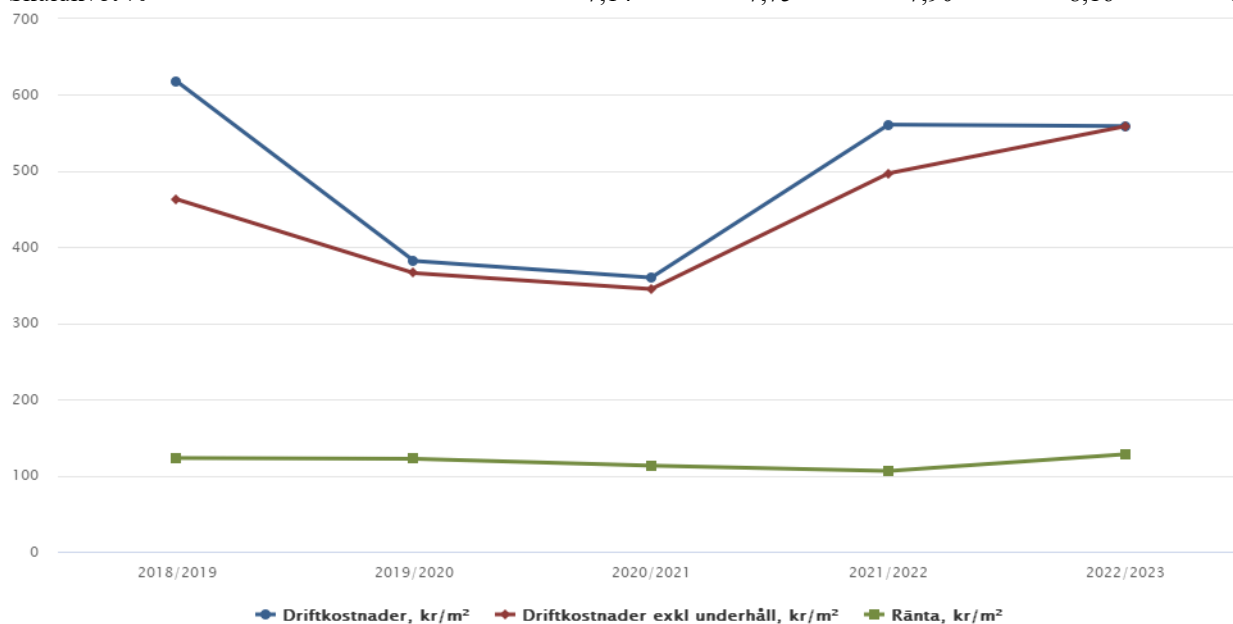
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 007	3 927	3 929	3 931	3 931
Resultat efter finansiella poster	44	-199	673	534	-405
Resultat exklusive avskrivningar	760	516	1 389	1 250	317
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	210	-34	839	700	-122
Balansomslutning	48 160	49 962	50 931	51 083	51 227
Soliditet %	39	37	37	35	34
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	888	868	868	868	868
Driftkostnader, kr/m ²	559	561	360	382	618
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	559	497	345	366	463
Ränta, kr/m ²	128	106	113	122	123
Underhållsfond, kr/m ²	1 723	1 589	1 519	1 400	1 280
Lån, kr/m ²	6 993	7 442	7 647	7 845	8 040
Skuldkvot %	7,14	7,75	7,90	8,16	8,57



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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- -fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 127 995	0	0	6 511 834	111 306	-199 380
Disposition enl. årsstämmobeslut					-199 380	199 380
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Årets resultat						44 423
Vid årets slut	12 127 995	0	0	7 061 834	-638 074	44 423

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-88 074
Årets resultat	44 423
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Summa	-593 652

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **593 652**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 007 184	3 927 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 161	7 036
Summa rörelseintäkter		4 015 345	3 934 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 289 420	-2 298 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 070	-602 639
Personalkostnader	Not 6	-95 680	-96 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-715 225	-715 225
Summa rörelsekostnader		-3 492 394	-3 712 817
Rörelseresultat		522 950	221 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 350	6 480
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 889	8 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 767	-435 509
Summa finansiella poster		-478 528	-421 000
Resultat efter finansiella poster		44 423	-199 380
Årets resultat		44 423	-199 380



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	45 459 719	46 141 259
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	67 372	101 057
Pågående ny- och ombyggnation		-215 990	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 311 101	46 242 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		45 378 601	46 309 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 438	0
Övriga fordringar	Not 12	100 051	102 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	182 692	218 112
Summa kortfristiga fordringar		281 305	320 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 500 515	3 331 698
Summa kassa och bank		2 500 515	3 331 698
Summa omsättningstillgångar		2 781 820	3 652 039
Summa tillgångar		48 160 422	49 961 855



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 127 995	12 127 995	
Fond för yttre underhåll	7 061 834	6 511 834	
Summa bundet eget kapital	19 189 829	18 639 829	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-638 074	111 306	
Årets resultat	44 423	-199 380	
Summa fritt eget kapital	-593 652	-88 074	
Summa eget kapital	18 596 177	18 551 755	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 896 588	21 871 490
Summa långfristiga skulder		24 896 588	21 871 490
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 769 763	8 633 635
Leverantörsskulder		61 479	171 762
Övriga skulder	Not 16	122 037	118 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	714 377	614 926
Summa kortfristiga skulder		4 667 656	9 538 610
Summa eget kapital och skulder	48 160 422	49 961 855	



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fasadrenovering	Linjär	50
Bergvärmepumpar	Linjär	15
Tvättmaskiner	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 444 312	3 368 528
Årsavgifter, lokaler	183 204	183 204
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-4 500	-4 500
Hyror, p-platser	87 000	87 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-4 250
Bränsleavgifter, bostäder	297 168	297 168
Summa nettoomsättning	4 007 184	3 927 400
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 741	6 256
Påminnelseavgifter	420	780
Summa övriga rörelseintäkter	8 161	7 036
Not 4 Driftskostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	0	-263 375
Reparationer	-482 933	-514 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 171	-89 425
Tomträttsavgäld	-210 500	-210 500
Arrendeavgifter	-24 812	-23 214
Försäkringspremier	-104 195	-85 606
Kabel- och digital-TV	-50 338	-39 179
Återbäring från Riksbyggen	3 300	4 800
Serviceavtal	-17 979	0
Obligatoriska besiktningar	-16 152	-6 132
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 530	-2 520
Snö- och halkbekämpning	-50 520	-24 035
Förbrukningsinventarier	-39 958	-40 767
Vatten	-182 541	-153 207
Fastighetsel	-658 067	-603 996
Sophantering och återvinning	-64 954	-46 746
Förvaltningsarvode drift	-293 068	-200 224
Summa driftskostnader	-2 289 420	-2 298 652



Not 5 Övriga externa kostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-301 775	-338 530
IT-kostnader	-6 456	-9 668
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 641	-4 375
Kreditupplysningar	-1 836	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 256	-7 928
Telefon och porto	-6 964	-6 928
Medlems- och föreningsavgifter	-1 175	-2 350
Konsultarvoden	-18 375	-161 750
Bankkostnader	-5 046	-3 100
Övriga externa kostnader	-18 048	-46 708
Summa övriga externa kostnader	-392 070	-602 639

Not 6 Personalkostnader	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-68 200	-45 475
Sammanträdesarvoden	0	-21 830
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 910	-5 910
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-4 000
Sociala kostnader	-18 570	-19 086
Summa personalkostnader	-95 680	-96 301

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-517 755	-517 755
Avskrivningar Fasader	-163 785	-163 785
Avskrivning Bergvärmepumpo	-33 684	-33 684
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-715 225	-715 225

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	1 350	6 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 350	6 480



Not 9 Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Anskaffningsvärden		
Byggnader	51 775 533	51 775 533
Fasader	8 189 250	8 189 250
	59 964 783	59 964 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	59 964 783	59 964 783
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 349 459	-11 831 703
Fasader	-1 474 065	-1 310 280
	-13 823 524	-13 141 983
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-517 755	-517 755
Årets avskrivning fasader	-163 785	-163 785
	-681 540	-681 540
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	-14 505 064	-13 823 523
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	45 459 719	46 141 260
Varav		
Byggnader	38 908 319	39 426 075
Fasader	6 551 400	6 715 185
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	2 107 000	2 107 000
Totalt taxeringsvärde	63 507 000	63 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 632 000</i>	<i>44 632 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 875 000</i>	<i>18 875 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-06-30	2022-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	69 484	69 484
Bergvärmepump	505 266	505 266
	574 750	574 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	574 750	574 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	-69 484	-69 484
Bergvärmepump	-404 209	-370 524
	-473 693	-440 008
Årets avskrivningar		
Bergvärmepump	-33 684	-33 684
	-33 684	-33 684
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättmaskiner	-69 484	-69 484
Bergvärmepump	-437 894	-404 208
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-507 378	-473 692
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 372	101 058
Varav		
Tvättmaskiner	0	0
Bergvärmepump	67 372	101 058
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Andelar Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	67 500	67 500
Summa andra långfristiga fordringar	67 500	67 500
Not 12 Övriga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	14 928	18 078
Skattekonto	85 123	84 151
Summa övriga fordringar	100 051	102 229
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 329	4 177
Förutbetalda försäkringspremier	71 669	68 360
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	77 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 936
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 069	5 885
Förutbetald tomträttsavgäld	52 625	52 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 692	218 112



Not 14 Kassa och bank	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel, SBAB	2 053 979	2 537 047
Transaktionskonto, Swedbank	446 535	794 650
Summa kassa och bank	2 500 515	3 331 698

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	28 666 351	30 505 125
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 197 841	-8 146 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-571 922	-487 079
Långfristig skuld vid årets slut	24 896 588	21 871 490

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,20%	2023-05-10	973 089,00	973 089,00	0,00
SBAB	1,20%	2023-11-09	967 200,00	6 382,00	960 818,00
SBAB	1,06%	2024-05-10	2 557 023,00	320 000,00	2 237 023,00
SBAB	2,94%	2025-04-16	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,13%	2026-03-13	6 967 937,00	0,00	6 967 937,00
SBAB	3,87%	2026-03-17	3 228 716,00	259 429,00	2 969 287,00
SBAB	1,20%	2026-05-15	2 534 310,00	16 637,00	2 517 673,00
SBAB	4,00%	2026-05-19	3 944 751,00	119 237,00	3 825 514,00
SBAB	2,21%	2027-02-12	5 830 787,00	0,00	5 830 787,00
SBAB	2,67%	2027-04-16	1 501 312,00	144 000,00	1 357 312,00
Summa			30 505 125,00	1 838 774,00	28 666 351,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 759 555kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om totalt 3 197 841 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 16 Övriga skulder	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	111 237	106 737
Mottagna depositioner	10 800	10 800
Clearing	0	750
Summa övriga skulder	122 037	118 287

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	91 122	65 535
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 575	0
Upplupna elkostnader	28 435	27 023
Upplupna vattenavgifter	33 899	27 112
Upplupna kostnader för renhållning	15 401	13 045
Upplupna revisionsarvoden	21 625	21 000
Upplupna styrelsearvoden	93 308	89 628
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 814	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 698	371 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714 377	614 926



Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	38 114 000	38 114 000
I eget förvar i ägararkivet	-950 000	-950 000
Summa ställda pantar	37 164 000	37 164 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mustafa Tümtürk

Karim Ouahid

Åsa Colliander Celik

Gombodorj Tsogbadrakh

Per Linder

Sören Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Daniel Marouf
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557504963500

Document

RB BRF Stockholmshus nr 47 - Årsredovisning 2022-2023
Main document
21 pages
Initiated on 2023-11-17 15:05:40 CET (+0100) by Linnéa
Regnander (LR)
Finalised on 2023-11-29 14:14:57 CET (+0100)

Signatories

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se
Signed 2023-11-17 15:05:41 CET (+0100)

Mustafa Tümtürk (MT)
ID number 196401042772
mustafatumturk@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MUSTAFA
TÜMTÜRK"
Signed 2023-11-17 16:18:00 CET (+0100)

Gombodorj Tsogbadrakh (GT)
tugs_tuguldur09@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was
"GOMBODORJ TSOGBADRAKH"
Signed 2023-11-20 14:43:02 CET (+0100)

Karim Ouahid (KO)
karim.ouahid@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIM
OUAHID"
Signed 2023-11-20 11:12:21 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504963500

Sören Ottosson (SO)
soren_o@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SÖREN OTTOSSON"
Signed 2023-11-20 14:57:34 CET (+0100)

Åsa Colliander Celik (ÅCC)
Asa.colliander.celik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Colliander Celik"
Signed 2023-11-29 06:50:42 CET (+0100)

Per Linder (PL)
per.linder@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Linder"
Signed 2023-11-20 18:01:45 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2023-11-29 14:14:57 CET (+0100)

Daniel Marouf (DM)
daniel.marouf@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL MAROUF"
Signed 2023-11-29 07:08:06 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504963500

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



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).

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47, org.nr 716419-6102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsd 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 47 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Daniel Marouf
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557504962963

Document

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Main document
2 pages
Initiated on 2023-11-17 15:00:54 CET (+0100) by Linnéa Regnander (LR)
Finalised on 2023-11-29 14:17:09 CET (+0100)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Daniel Marouf (DM)
daniel.marouf@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL MAROUF"
Signed 2023-11-17 19:08:02 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2023-11-29 14:17:09 CET (+0100)

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



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, fastighetservice 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.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

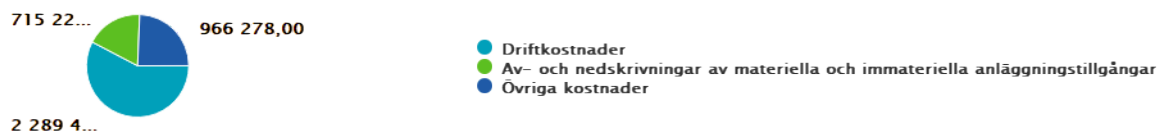
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 289 420	2 298 652
Övriga externa kostnader	392 070	602 639
Personalkostnader	95 680	96 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	715 225	715 225
Finansiella poster	478 528	421 000
Summa kostnader	3 970 922	4 133 817



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	97 500	21 613
Trädgårdsskötsel grundavtal	92 368	91 046
Rabatt/återbäring från RB	-3 300	-4 800
Serviceavtal	17 979	0
Inre skötsel/städ grund	103 200	87 565
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10 738	0
Hissbesiktning	5 414	6 132
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 530	2 520
Snö- och halkbekämpning	50 520	24 035
Rep bostäder utg för köpta tj	3 227	1 785
Rep lokaler utg för köpta tj	4 654	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 925	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4 500
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	13 812	52 199
Rep installationer utg för köpta tj	0	14 011
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	50 315	8 418
Rep install utg för köpta tj Värme	135 104	106 359
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 186	53 268
Rep install utg för köpta tj El	254	4 336
Rep install utg för köpta tj Hissar	154 401	75 246
Rep install utg för köpta tj Låssystem	32 094	10 082
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 481	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	14 997	31 112
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	14 506	0
Vattenskador	47 977	153 209
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	218 500
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	44 875
Fastighetsel	658 067	603 996
Vatten	182 541	153 207
Sophämtning	58 656	46 746
Hyra container	6 298	0
Fastighetsförsäkring	104 195	85 606
Tomträttsavgälder	210 500	210 500
Arrendeavgifter	24 812	23 214
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 338	39 179
Fastighetsskatt	92 171	89 425
Förbrukningsinventarier	9 879	6 196
Förbrukningsmaterial	30 079	34 571
Summa driftkostnader	2 289 420	2 298 652



RB BRF Sthlmshus 47

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 47 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

