

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 47
Org nr: 716419-6102

2024-07-01 – 2025-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stockholmshus nr
47 har härmed upprättat årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 2024-11-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 86% till 61%.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 370 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 Folksam. 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 66 974 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 507 000 kr

Avtal och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	GST Tak AB
Hissar	S:t Eriks Hiss AB
Kabel-TV / Bredband	Tele2
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 297 tkr och planerat underhåll för 566 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov om ca 10 076 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 428 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Målning och uppfräschning i allmänna utrymmen + kärlskåp	2023/2024	
Byte av torktumlare och tvättmaskin	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i tkr)
Gemensamma utrymmen	373
Installationer	149
Huskropp utvändigt	44



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thérèse Meldhav	Ordförande	2025
Karim Ouahid	Vice Ordförande	2026
Åsa Colliander Celik	Sekreterare	2026
Sören Ottoson	Ledamot	2025
Per Linder	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Holmberg	Suppleant	2025
Olle Steilind	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Daniel Marouf	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Wojahn	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Enerud	Sammanställande	2025
Anita Kihlberg		2025

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 62 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 10%.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 896 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

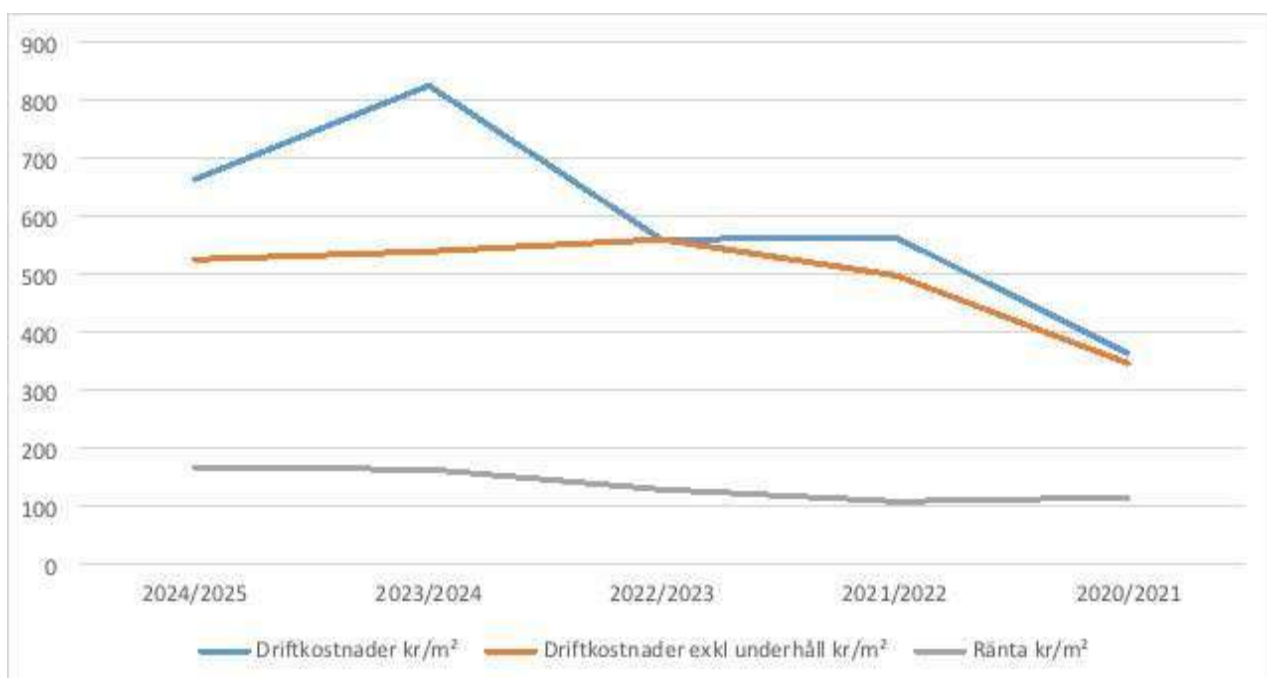
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- 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 - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 251	4 041	4 007	3 927	3 929
Rörelsens intäkter	4 263	4 051	4 015	3 934	3 966
Resultat efter finansiella poster*	-345	-1 142	44	-199	673
Årets resultat	-345	-1 142	44	-199	673
Resultat exkl avskrivningar	370	-427	760	516	1 389
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-58	-855	210	-34	839
Balansomslutning	45 182	46 555	48 160	49 962	50 931
Årets kassaflöde	-170	-1 587	-831	-227	575
Soliditet %*	38	37	39	37	37
Likviditet %	5	25	60	38	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 016	965	956	938	938
Driftkostnader kr/kvm	663	825	559	561	360
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	524	536	559	497	345
Energikostnad kr/kvm*	210	221	205	185	154
Underhållsfond kr/kvm	1 505	1 539	1 723	1 589	1 519
Reservering till underhållsfond kr/kvm	104	104	134	134	134
Sparande kr/kvm*	228	185	185	190	354
Ränta kr/kvm	164	163	127	106	113
Skuldsättning kr/kvm*	6 604	6 774	6 993	7 442	7 647
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 604	6 774	6 993	7 442	7 647
Räntekänslighet %*	6,5	7,0	7,3	7,9	8,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 127 995	6 306 729	161 453	-1 141 842
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 141 842	1 141 842
Reservering underhållsfond		428 000	-428 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-566 320	566 320	
Årets resultat				-345 058
Vid årets slut	12 127 995	6 168 409	-842 069	-345 058

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-980 389
Årets resultat	-345 058
Årets fondreservering enligt stadgarna	-428 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 320
Summa	-1 187 127

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 187 127
--	-------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-345 058
Ianspråktagande av underhållsfond	566 320
Avsättning till underhållsfond	-428 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-206 738

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 250 606	4 041 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 074	9 707
Summa rörelseintäkter		4 262 680	4 050 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 706 910	-3 381 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 657	-389 758
Personalkostnader	Not 6	-111 855	-103 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-715 228	-715 225
Summa rörelsekostnader		-3 942 651	-4 589 304
Rörelseresultat		320 029	-538 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 050	60 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 137	-664 145
Summa finansiella poster		-665 087	-603 307
Resultat efter finansiella poster		-345 058	-1 141 842
Årets resultat		-345 058	-1 141 842



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 096 638	44 778 179
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	33 688
Summa materiella anläggningstillgångar		44 096 638	44 811 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		44 164 138	44 879 367
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 398	-1 458
Övriga fordringar	Not 11	103 171	496 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	173 040	267 475
Summa kortfristiga fordringar		274 813	762 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	742 921	913 200
Summa kassa och bank		742 921	913 200
Summa omsättningstillgångar		1 017 734	1 676 051
Summa tillgångar		45 181 872	46 555 418

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 127 995	12 127 995
Fond för yttre underhåll	6 168 409	6 306 729
Summa bundet eget kapital	18 296 404	18 434 724
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-842 069	161 453
Årets resultat	-345 058	-1 141 842
Summa fritt eget kapital	-1 187 127	-980 389
Summa eget kapital	17 109 277	17 454 335
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 289 362
Summa långfristiga skulder	6 756 099	22 289 362
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 478 165
Leverantörsskulder	167 913	130 742
Övriga skulder	Not 15	126 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 076 118
Summa kortfristiga skulder	21 316 496	6 811 721
Summa eget kapital och skulder	45 181 872	46 555 418



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	320 029	−538 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 228	715 225
	1 035 257	176 690
Erhållen ränta	31 576	60 792
Erlagd ränta	−682 806	−664 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	384 028	−426 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	463 512	−481 500
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−319 630	435 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	527 910	−472 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation		−215 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	−215 990
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−698 189	−898 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−698 189	−898 824
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−170 279	−1 587 315
Likvida medel vid årets början	913 200	2 500 515
Likvida medel vid årets slut	742 921	913 200
Kassa och Bank BR	742 921	913 200



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 671 979	3 469 572
Årsavgifter, lokaler	199 709	192 822
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-4 500	-4 500
Hyror, p-platser	87 000	87 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	297 168	297 168

Summa nettoomsättning

4 250 606 4 041 062

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	11 414	9 287
Övriga rörelseintäkter	660	420

Summa övriga rörelseintäkter

12 074 9 707

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-566 320	-1 183 105
Reparationer	-297 368	-268 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 320	-94 420
Tomträttsavgäld	-210 500	-210 500
Arrendeavgifter	-28 004	-26 934
Försäkringspremier	-102 018	-110 186
Kabel- och digital-TV	-95 414	-95 283
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Serviceavtal	-15 128	-16 661
Obligatoriska besiktningar	-41 135	-8 839
Snö- och halkbekämpning	-30 963	-39 431
Förbrukningsinventarier	-58 078	-8 640
Fordons- och maskinkostnader	-3 976	0
Vatten	-242 638	-262 606
Fastighetsel	-616 163	-642 759
Sophantering och återvinning	-76 194	-107 345
Förvaltningsarvode drift	-230 792	-305 764

Summa driftskostnader

-2 706 910 -3 381 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-322 795	-310 055
Hyra inventarier & verktyg	-3 976	0
IT-kostnader	-1 375	-2 687
Arvode, yrkesrevisorer	-24 730	-22 020
Övriga försäljningskostnader	0	-150
Övriga förvaltningskostnader	-32 488	-35 431
Kreditupplysningar	-546	-634
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 354	-9 285
Telefon och porto	-2 421	-6 864
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	0
Bankkostnader	-3 622	-2 632
Summa övriga externa kostnader	-408 657	-389 758

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-65 055	-70 755
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 910	-5 910
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-24 390	-22 549
Summa personalkostnader	-111 855	-103 214

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-517 755	-517 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-163 785	-163 785
Avskrivning Installationer	-33 688	-33 684
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-715 228	-715 225

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
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	-13 384 969	-12 867 214
Fasader	-1 801 635	-1 637 850
	-15 186 604	-14 505 064
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	-15 868 144	-15 186 604
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 096 638	44 778 179
Varav		
Byggnader	37 872 808	38 390 564
Fasader	6 223 830	6 387 615
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 400 000	61 400 000
Lokaler	1 574 000	2 107 000
Totalt taxeringsvärde	66 974 000	63 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 099 000</i>	<i>44 632 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 875 000</i>	<i>18 875 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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	-471 578	-437 890
	-541 062	-507 374
Årets avskrivningar		
Bergvärmepump	-33 688	-33 688
	-33 688	-33 688
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättmaskiner	-69 484	-69 484
Bergvärmepump	-505 266	-471 578
	-574 750	-541 062
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-574 750	-541 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	33 688
Varav		
Bergvärmepump	0	33 688

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	67 500	67 500
Summa andra långfristiga fordringar	67 500	67 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	14 183	13 083
Skattekonto	88 988	87 451
Fordringar hos leverantörer	0	396 300
Summa övriga fordringar	103 171	496 834

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	849	25 375
Förutbetalda försäkringspremier	6 237	77 040
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 449	78 949
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 824	23 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 056	9 665
Förutbetald tomträttsavgäld	52 625	52 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 040	267 475

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	91 671	361 797
Transaktionskonto	651 250	551 403
Summa kassa och bank	742 921	913 200

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	27 069 338	27 767 527
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−653 308	−607 239
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−19 659 931	−4 870 926
Långfristig skuld vid årets slut	6 756 099	22 289 362

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,67%	2025-04-16	2 000 000,00	−2 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,01%	2026-04-16	0,00	2 000 000,00	1 760,00	1 998 240,00
SBAB	3,10%	2025-08-11	953 903,00	0,00	7 493,00	946 410,00
SBAB	3,05%	2026-05-12	1 917 023,00	0,00	160 000,00	1 757 023,00
SBAB	1,13%	2026-03-13	6 967 937,00	0,00	0,00	6 967 937,00
SBAB	3,87%	2026-03-17	2 688 468,00	0,00	225 710,00	2 462 758,00
SBAB	1,20%	2026-05-15	2 499 658,00	0,00	19 506,00	2 480 152,00
SBAB	4,00%	2026-05-19	3 696 439,00	0,00	139 720,00	3 556 719,00
SBAB	2,21%	2027-02-12	5 830 787,00	0,00	0,00	5 830 787,00
SBAB	2,67%	2027-04-16	1 213 312,00	0,00	144 000,00	1 069 312,00
Summa			27 767 527,00	0,00	698 189,00	27 069 338,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7 lån om totalt 19 659 931 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

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	119 096	115 737
Mottagna depositioner	10 800	10 800
Skuld sociala avgifter och skatter	0	159
Summa övriga skulder	129 896	126 696

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	23 942	0
Upplupna räntekostnader	80 511	91 180
Upplupna elkostnader	27 911	30 029
Upplupna vattenavgifter	45 294	40 952
Upplupna kostnader för renhållning	11 864	21 972
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 145
Upplupna styrelsearvoden	76 200	100 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	396 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186	24 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 540	348 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705 448	1 076 118

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	38 114 000	38 114 000
I eget förvar i ägararkivet	-950 000	-950 000
Summa ställda panter	37 164 000	37 164 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thérèse Meldhav

Karim Ouahid

Åsa Colliander Celik

Sören Ottosson

Per Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Daniel Marouf
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562592945

Dokument

231047 - Årsredovisning 2024-2025 signering Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-11-18 12:32:49 CET (+0100) av Alva Larsson (AL) Färdigställt 2025-11-20 08:30:22 CET (+0100)	231047 Bilagor.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Alva Larsson (AL)
---	---

Initierare

Alva Larsson (AL) Riksbyggen alva.larsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Thérèse Meldhav (TM) therese_meldhav@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THÉRÈSE MELDHAV" Signerade 2025-11-18 12:52:40 CET (+0100)	Karim Ouahid (KO) karim.ouahid@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIM OUAHID" Signerade 2025-11-18 13:07:18 CET (+0100)
Åsa Colliander Celik (ÅCC) asa.colliander.celik@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Colliander Celik" Signerade 2025-11-18 17:00:17 CET (+0100)	Sören Ottosson (SO) soren_o@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SÖREN OTTOSSON" Signerade 2025-11-18 14:20:41 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562592945

Per Linder (PL)

per.linder@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Linder"

Signerade 2025-11-19 06:37:12 CET (+0100)

Daniel Marouf (DM)

daniel.marouf@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL MAROUF"

Signerade 2025-11-19 19:13:14 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2025-11-20 08:30:22 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 47, org.nr 716419-6102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 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* samt *den förtroendevalde 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. Risker 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 47 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 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 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

Daniel Marouf
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562705261

Dokument

Rev.ber. RB Brf Stockholmshus nr 47
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-19 13:15:34 CET (+0100) av Alva
Larsson (AL)
Färdigställt 2025-11-20 08:31:25 CET (+0100)

Initierare

Alva Larsson (AL)
Riksbyggen
alva.larsson@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL MAROUF"
Signerade 2025-11-19 15:04:29 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-11-20 08:31:25 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 47

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 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

