

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Stockholmshus 23  
Org nr: 702002-1890



## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 9  |
| Balansräkning .....          | 10 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Nyckeltal

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stockholmshus 23  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1965-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år m.a.a bl a lägre räntekostnader och lägre kostnader för skötsel.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i nivå med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Falkholmen 1 och 2 i Stockholms kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 186 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 700 600 kr.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 6        | 43       | 102      | 20       | 15       | 186   |

### Dessutom tillkommer:

| P-platser |
|-----------|
| 186       |

Bostäder bostadsrätt 15 432 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 226 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 198 419 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 154 303 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                             | Avtal                      |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Ekonomisk och Teknisk förvaltning      | Riksbyggen                 |
| Trädgårdsskötsel                       | Mark & Fastighetsservice   |
| Snöröjning                             | Mark & Fastighetsservice   |
| Städning                               | Himlarent i Stockholm AB   |
| Hissbesiktningar samt hissreparationer | Thyssen Hiss AB            |
| Kabel-TV                               | ComHem AB                  |
| Bredband                               | Bredband2 AB               |
| Elhandel, elnät                        | Fortum Markets AB          |
| Elhandel, elförbrukning                | Luleå Energi AB            |
| Fjärrvärme                             | AB Fortum Värme            |
| Vatten                                 | Stockholm Vatten AB        |
| Sophämtning (hushållssopor)            | Stockholm Vatten Avfall AB |
| Fastighetsförsäkring                   | Protector                  |
| Tomträttsavgäld                        | Stockholm Markkontor       |
| Telefonlinjer till undercentral        | Telia Sonera Sverige AB    |
| Revision                               | KPMG AB                    |
| Fastighetslån                          | SBAB                       |

#### Teknisk status

##### Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 109 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

##### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 66 197 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 086 000 kr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

| Tidigare utfört underhåll         |      |           |
|-----------------------------------|------|-----------|
| Beskrivning                       | År   | Kommentar |
| Värmepumpar                       | 2007 |           |
| Stambyte                          | 2009 |           |
| Dränering                         | 2014 | Hus 2     |
| Renovering tak                    | 2015 |           |
| Byte tvättmaskin                  | 2017 |           |
| Byte värmepumpar och värmeväxlare | 2017 |           |
| 3 st sopskåp                      | 2017 |           |
| Stamspolning                      | 2018 |           |

| Planerat underhåll                        | År        | Kommentar |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Dränering                                 | 2021      |           |
| Byte tvättstugeutrustning                 | 2020-2021 |           |
| Byte entrépartier                         | 2022      |           |
| Renovering fasader, fönster och balkonger | 2023-2024 |           |
| Målning trapphus                          | 2022      |           |
| Omläggning asfalt                         | 2024      |           |
| Ledningar i mark                          | 2025      |           |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter    | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Kurth Kristensson      | Ordförande           | 2020                           |
| Mikael Folke           | Vice ordförande      | 2021                           |
| Kjell Ekström          | Sekreterare          | 2021                           |
| Pertti Lehtimäki       | Ledamot              | 2020                           |
| Sture Rogvall          | Ledamot              | 2020                           |
| Lars-Johan Lindberg    | Ledamot Riksbyggen   |                                |
| Styrelsesuppleanter    | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Gertie Unhagen Deiving | Suppleant            | 2020                           |
| Rolf Rudin             | Suppleant            | 2020                           |
| Daniel Quach           | Suppleant            | 2021                           |
| Anneli Nyman           | Suppleant            | 2021                           |
| Ann-Kristine Andersson | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| KMPG AB             | Auktoriserad revisor   | 2020                           |
| Marianne Kivijärvi  | Förtroendevald revisor | 2020                           |
| Resisorssuppleanter |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2020                           |
| Lars-Olov Ericsson  | Förtroendevald revisor | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat extra motsvarande 4 000 000 kr.

Efter myndighetsbesiktning av alla våra fem skyddsrum så är föreningen ålagd att åtgärda bristerna till en bedömd kostnad av ca 400 000 kr.

Mellan Falkholmsgränd 35 och Falkholmsgränd 37 har trädrötter vuxit in i våra avloppsledningar och har då orsakat översvämning i källaren, detta måste nu åtgärdas. Kostnaden bedöms till ca 1 000 000 kr – 2 000 000 kr.

## Medlemsinformation

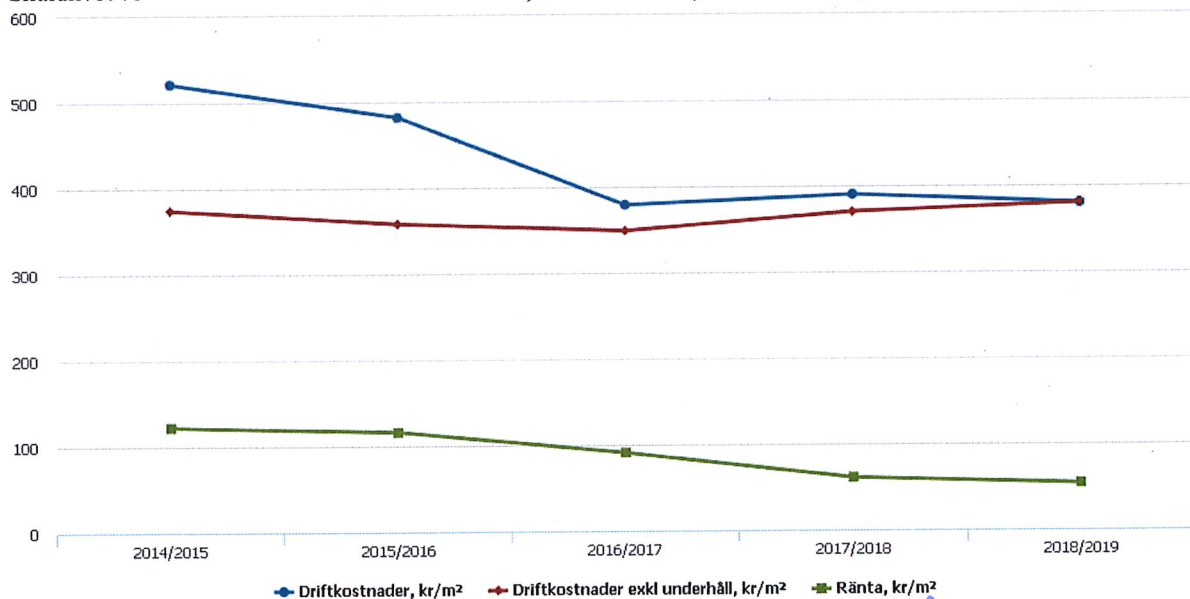
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 255 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 12 787    | 12 500    | 12 282    | 12 254    | 11 892    |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 3 999     | 3 728     | 2 998     | 1 178     | 150       |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 5 054     | 4 783     | 4 054     | 2 234     | 1 206     |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 1 968     | 1 697     | 968       | -852      | -1 764    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 198       | 198       | 198       | 198       | 190       |
| Balansomslutning                                                                    | 88 722    | 88 693    | 88 905    | 89 538    | 89 136    |
| Soliditet %                                                                         | 32        | 28        | 24        | 20        | 19        |
| Likviditet %                                                                        | 393       | 205       | 230       | 174       | 313       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 818       | 801       | 787       | 785       | 762       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 379       | 389       | 379       | 482       | 521       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 379       | 369       | 349       | 358       | 374       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 54        | 61        | 91        | 116       | 122       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 1 319     | 1 122     | 947       | 780       | 707       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 3 685     | 3 983     | 4 231     | 4 465     | 4 503     |
| Skuldkvot %                                                                         | 4,46      | 4,80      | 5,28      | 5,58      | 5,80      |



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                     | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                  | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början          | 2 896 912       | 1 509 973               | 0                      | 17 568 432          | -1 026 368             | 3 727 965         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                         |                        |                     | 3 727 965              | -3 727 965        |
| Reservering underhållsfond       |                 |                         |                        | 3 086 000           | -3 086 000             |                   |
| Årets resultat                   |                 |                         |                        |                     |                        | 3 998 685         |
| Vid årets slut                   | 2 896 912       | 1 509 973               | 0                      | 20 654 432          | -384 403               | 3 998 685         |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 2 701 597        |
| Årets resultat                        | 3 998 685        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -3 086 000       |
| <b>Summa</b>                          | <b>3 614 281</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>3 614 281</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 12 786 744               | 12 499 923               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 164 856                  | 489 263                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>12 951 600</b>        | <b>12 989 186</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -5 936 650               | -6 094 782               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -891 060                 | -949 430                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -269 973                 | -253 258                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 055 414               | -1 055 414               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-8 153 096</b>        | <b>-8 352 883</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>4 798 504</b>         | <b>4 636 302</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 24 000                   | 24 000                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 25 307                   | 26 415                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -849 126                 | -958 753                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-799 819</b>          | <b>-908 338</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>3 998 685</b>         | <b>3 727 965</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>3 998 685</b>         | <b>3 727 965</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 9  | 76 538 747        | 77 594 161        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>76 538 747</b> | <b>77 594 161</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10 | 250 000           | 250 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>250 000</b>    | <b>250 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>76 788 747</b> | <b>77 844 161</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 21 823            | 97                |
| Övriga fordringar                              | Not 11 | 231 807           | 249 645           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 228 425           | 223 805           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>482 055</b>    | <b>473 547</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 11 451 183        | 10 375 330        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>11 451 183</b> | <b>10 375 330</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>11 933 237</b> | <b>10 848 877</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>88 721 984</b> | <b>88 693 037</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 406 885         | 4 406 885         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 20 654 432        | 17 568 432        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>25 061 317</b> | <b>21 975 317</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -384 403          | -1 026 368        |
| Årets resultat                               |        | 3 998 685         | 3 727 965         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 614 281</b>  | <b>2 701 597</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>28 675 598</b> | <b>24 676 914</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 53 007 140        | 58 730 995        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>53 007 140</b> | <b>58 730 995</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 4 694 268         | 3 650 206         |
| Leverantörsskulder                           |        | 164 913           | 0                 |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 234 570           | 240 705           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 945 495         | 1 394 218         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 039 246</b>  | <b>5 285 129</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>88 721 984</b> | <b>88 693 037</b> |

# 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              | 150      |
| Bredbandsinstallation | Linjär              | 15       |
| P-Platser             | Linjär              | 20       |
| Värmepumpar           | Linjär              | 20       |

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 12 621 001               | 12 364 301               |
| Hyror, lokaler                      | 103 722                  | 71 174                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -8 152                   | -7 167                   |
| Rabatter                            | 0                        | -1 000                   |
| Bränsleavgifter, bostäder           | 5 108                    | 5 108                    |
| Elavgifter                          | 65 065                   | 67 507                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>12 786 744</b>        | <b>12 499 923</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 109 417                  | 174 419                  |
| Övriga ersättningar                 | 18 880                   | 36 285                   |
| Fakturerade kostnader               | 2 180                    | 3 334                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 34 379                   | 3 234                    |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 271 991                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>164 856</b>           | <b>489 263</b>           |

#### Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -312 495                 |
| Reparationer                         | -1 109 445               | -816 121                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -260 312                 | -251 712                 |
| Tomträttsavgäld                      | -700 600                 | -700 600                 |
| Försäkringspremier                   | -102 516                 | -95 315                  |
| Kabel- och digital-TV                | -116 867                 | -114 592                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 9 300                    | 12 375                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 738                   | 19 709                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -19 403                  | -19 269                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -2 360                   | -2 260                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -115 438                 | -56 236                  |
| Förbrukningsinventarier              | -13 878                  | -12 167                  |
| Vatten                               | -414 209                 | -406 547                 |
| Fastighetsel                         | -898 512                 | -867 133                 |
| Uppvärmning                          | -1 458 799               | -1 521 115               |
| Sophantering och återvinning         | -150 132                 | -157 411                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -576 741                 | -793 893                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-5 936 650</b>        | <b>-6 094 782</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -609 485                 | -606 250                 |
| IT-kostnader                               | -109 364                 | -164 132                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -34 000                  | -34 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -67 798                  | -35 007                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 760                   | -3 375                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 508                  | -33 131                  |
| Telefon och porto                          | -3 701                   | -4 560                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -9 300                   | -9 300                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -775                     |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -8 438                   |
| Övriga externa kostnader                   | -29 594                  | -49 962                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-891 060</b>          | <b>-949 430</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -69 301                  | -69 301                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -13 020                  | -15 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -130 656                 | -67 760                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -15 248                  | -62 810                  |
| Övriga personalkostnader                              | -2 000                   | -400                     |
| Sociala kostnader                                     | -39 748                  | -37 487                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-269 973</b>          | <b>-253 258</b>          |

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

|                                                                                              | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -768 851                 | -768 851                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                                 | -5 375                   | -5 375                   |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                                              | -45 778                  | -45 778                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -235 410                 | -235 410                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 055 414</b>        | <b>-1 055 414</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 24 000                   | 24 000                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>24 000</b>            | <b>24 000</b>            |

**Not 9 Byggnader**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 88 786 338        | 88 786 338        |
| Tillkommande utgifter                         | 4 708 203         | 4 708 203         |
| Anslutningsavgifter                           | 686 665           | 686 665           |
| Markanläggning                                | 107 500           | 107 500           |
|                                               | <b>94 288 706</b> | <b>94 288 706</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>94 288 706</b> | <b>94 288 706</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                     |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                     |
| Byggnader                                              | -13 438 901         | -12 670 050         |
| Anslutningsavgifter                                    | -366 224            | -320 446            |
| Tillkommande utgifter                                  | -2 824 920          | -2 589 510          |
| Markanläggningar                                       | -64 500             | -59 125             |
|                                                        | <b>- 16 694 545</b> | <b>- 15 639 131</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                     |                     |
| Årets avskrivning byggnader                            | -768 851            | -768 851            |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -45 778             | -45 778             |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -235 410            | -235 410            |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -5 375              | -5 375              |
|                                                        | <b>- 1 055 414</b>  | <b>- 1 055 414</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 17 749 959</b> | <b>- 16 694 545</b> |

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>76 538 747</b> | <b>77 594 161</b> |
| <b>Varav</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                   | 74 578 586        | 75 347 437        |
| Anslutningsavgifter                         | 274 663           | 320 441           |
| Tillkommande utgifter                       | 1 647 873         | 1 883 283         |
| Markanläggningar                            | 37 625            | 43 000            |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 198 000 000        | 154 000 000        |
| Lokaler                      | 419 000            | 303 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>198 419 000</b> | <b>154 303 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>137 374 000</i> | <i>108 137 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>61 045 000</i>  | <i>46 166 000</i>  |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 250 000        | 250 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>250 000</b> | <b>250 000</b> |

500 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 79 412         | 88 012         |
| Skattekonto                    | 152 395        | 152 395        |
| Fordringar hos leverantörer    | 0              | 9 238          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>231 807</b> | <b>249 645</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 17 408         | 17 236         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 64 558         | 56 403         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 50 925         | 50 521         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 810          | 9 598          |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 27 341         | 27 341         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 4 323          |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 58 383         | 58 383         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>228 425</b> | <b>223 805</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 2 000             | 2 000             |
| Bankmedel, SBAB             | 8 128 382         | 7 403 559         |
| Transaktionskonto, Swedbank | 3 320 801         | 2 969 771         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>11 451 183</b> | <b>10 375 330</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 57 701 408        | 62 381 201        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 694 268        | -3 650 206        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>53 007 140</b> | <b>58 730 995</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,70%     | 2019-12-13          | 16 654 441,00        | 0,00                    | 250 000,00          | 16 404 441,00        |
| SBAB         | 1,30%     | 2020-09-16          | 15 750 000,00        | 0,00                    | 250 000,00          | 15 500 000,00        |
| SBAB         | 1,51%     | 2021-09-16          | 12 946 475,00        | 0,00                    | 57 945,00           | 12 888 530,00        |
| SBAB         | 1,47%     | 2022-11-10          | 17 030 285,00        | 0,00                    | 4 121 848,00        | 12 908 437,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>62 381 201,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>4 679 793,00</b> | <b>57 701 408,00</b> |

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat extra motsvarande 4 000 000 kr. Föreningen kommer att amortera ytterligare 4 000 000 kr nästa verksamhetsår i samband med omsättning av lån 2019-12-13.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 694 268 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 7 471 340 kr.

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 230 920        | 230 920        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 650          | 4 126          |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0              | 1 560          |
| Clearing                           | 0              | 4 099          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>234 570</b> | <b>240 705</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 145 200          | 136 804          |
| Upplupna elkostnader                                      | 32 444           | 33 958           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 35 090           | 0                |
| Upplupna värmekostnader                                   | 67 765           | 72 992           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 15 500           | 17 053           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 67 000           | 33 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 6 375            | 5 795            |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 556 067          | 55 446           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 020 054        | 1 039 170        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 945 495</b> | <b>1 394 218</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 76 166 200 | 76 166 200 |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under nästa verksamhetsår kommer föreningen att amortera ytterligare 4 000 000 kr.



Styrelsens underskrifter

*Styrelsen 1970 2019-10-15*  
Ort och datum

*Kurth Kristensson*

Kurth Kristensson

*Kjell Ekström*

Kjell Ekström

*Mikael Folke*

Mikael Folke

*Pertti Lehtimäki*

Pertti Lehtimäki

*Sture Rogvall*

Sture Rogvall

*Lars-Johan Lindberg*

Lars-Johan Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- *12-19*

KPMG AB

*Katrine Elbra*

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

*Marianne Kivijärvi*

Marianne Kivijärvi  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus 23, org. nr 702002-1890

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus 23 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 förlöpa 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 december 2019

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

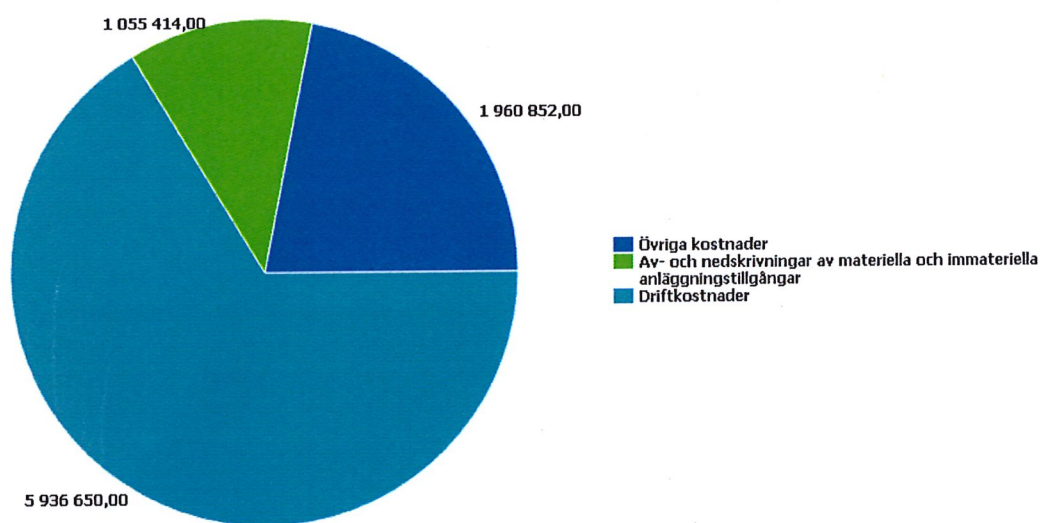
Marianne Kivijärvi

Marianne Kivijärvi

Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 5 936 650        | 6 094 782        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 891 060          | 949 430          |
| Personalkostnader                                                           | 269 973          | 253 258          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 055 414        | 1 055 414        |
| Finansiella poster                                                          | 799 819          | 908 338          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>8 952 915</b> | <b>9 261 221</b> |



---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **Arsavgift**

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.

---

# RB BRF Stockholmshus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Stockholmshus 23 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*