

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Sthlmshus 3  
Org nr: 7020021791





---

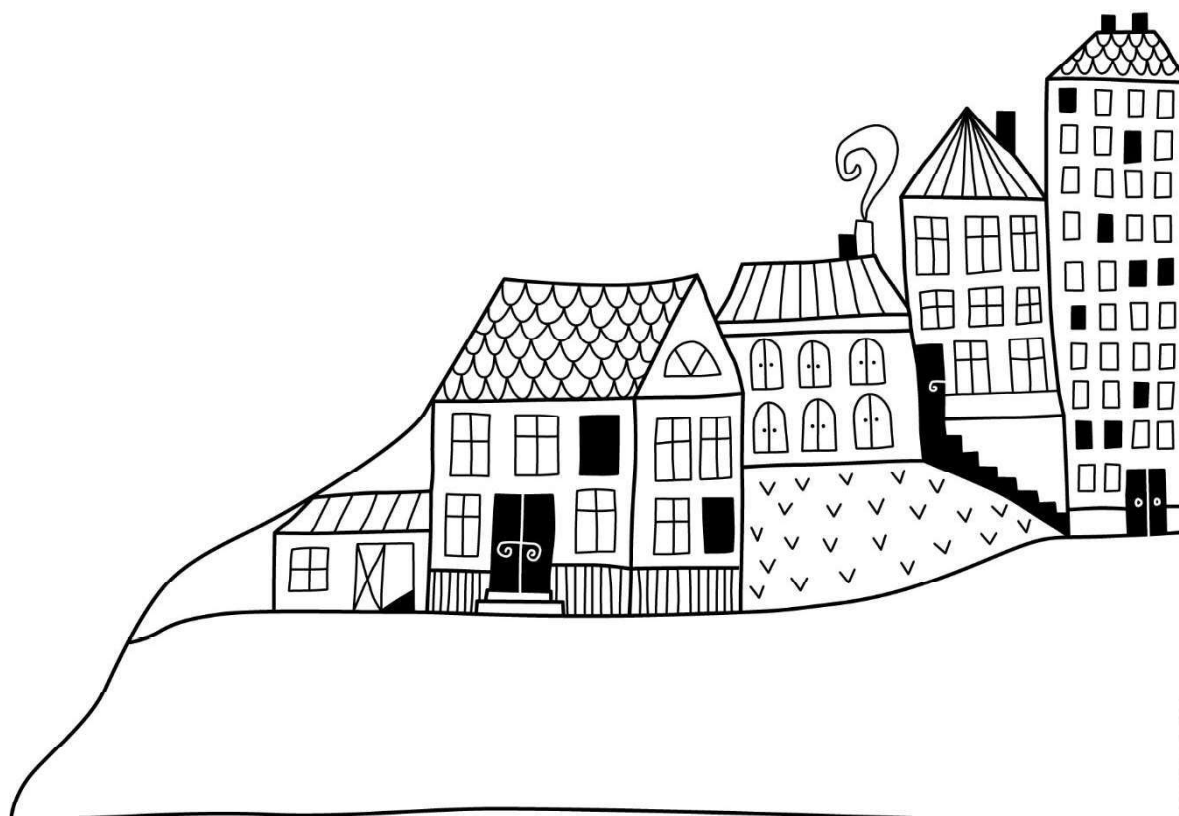
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spannet 1-8 och Säckan 3-5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms stad. Det nya avtalet som gäller fr.o.m. 2022-04-01 innebär en stegvis höjning från 2022-04-01 till 2026-04-01. När höjningen är fullt genomförd kommer tomträttsavgälden ligga på 887 300 kr per år fram till och med 2032-03-31.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	78
3 rum och kök	71
4 rum och kök	6
6 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
---------------	---

Total tomtarea	9 593 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 990 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	50 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	172 567 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	172 567 000 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.

### 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 63 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Underhållsplanen uppdaterades i maj 2023. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 71 245 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 375 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, belysning undercentral	2015/2016
Markytor,stensättning	2015/2016
Värmecentral	2017/2018
Armaturer	2019/2020 & 2020/2021
Balkonger	2019/2020
Trapphus	2020/2021
Tvättstuga	2015-2018 & 2020/2021
Stamspolning	2020/2021
Värme	2020/2021
Gemensamma utrymmen, målning och fönster	2021/2022
Tvättstuga	2021/2022
OVK	2021/2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	64 199

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl-Martin Vikingsson	Ordförande	2022/2023
Gunnar Löfgren	Ledamot	2023/2024
Börje Sehlmärk	Ledamot	2022/2023
Ola Holmberg	Ledamot	2022/2023
Nicklas Söderqvist, <i>tom januari 2023</i>	Ledamot Riksbyggen	
Miltos Vourkas, <i>from januari 2023</i>	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Nordling	Suppleant	2023/2024
Cedric Hyllengren	Suppleant	2022/2023
Emilia Albertsson	Suppleant	2022/2023
Klara Djurberg	Suppleant	2023/2024
Liza Malmqvist, <i>tom maj 2023</i>	Suppleant Riksbyggen	
Alva Larsson, <i>from maj 2023</i>	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carlsson & partners Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022/2023
Gunnar Söderbaum	Förtroendevald revisor	2022/2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christian Rach	Sammanställande	2022/2023
Mathias Sundling		2022/2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 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 189 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st).

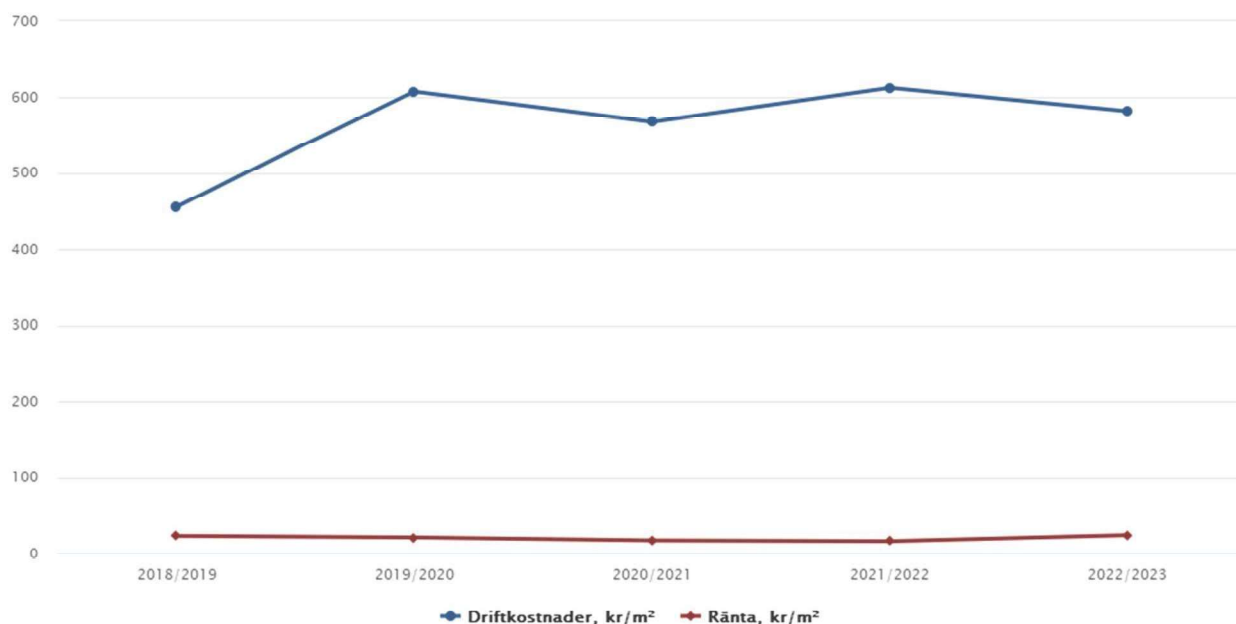
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5,0%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2024-04-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 959	5 627	5 533	5 554	5 590
Resultat efter finansiella poster	554	-56	48	-186	950
Balansomslutning	19 995	20 510	20 557	21 735	21 880
Soliditet %	52	48	45	43	43
Likviditet %*	286	274	214	173	312
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	831	789	780	780	780
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	588	613	568	608	456
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	16	17	21	23
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 229	1 379	1 458	1 647	1 657

\*I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exklusive de lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår men inklusive nästa års beräknade amortering.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Dispositions-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	134 366	864 885	524 011	11 385 961	-2 975 179	-55 967
Disposition enl. årsstämmobeslut					-55 967	55 967
Reservering underhållsfond enl. årsstämmobeslut				597 000	-597 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. årsstämmobeslut				-503 863	503 863	
Årets resultat						553 586
<b>Vid årets slut</b>	<b>134 366</b>	<b>864 885</b>	<b>524 011</b>	<b>11 479 098</b>	<b>-3 124 283</b>	<b>553 586</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 124 283
Årets resultat	553 586
<b>Summa</b>	<b>-2 570 697</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ansamlat resultat	-2 570 697
Fondavsättning enligt stadgarna	-597 000
Ianspråktagande av underhållsfond	64 199
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 3 103 498</b>

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 959 140	5 626 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 771	72 727
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 155 911</b>	<b>5 699 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 142 897	-4 314 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-706 610	-735 160
Personalkostnader	Not 6	-159 186	-160 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-455 115	-455 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 463 808</b>	<b>-5 665 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>692 102</b>	<b>34 254</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 680	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 803	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-169 999	-112 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 516</b>	<b>-90 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>553 586</b>	<b>-55 967</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>553 586</b>	<b>-55 967</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 117 590	15 350 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 018 243	2 240 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 135 833</b>	<b>17 590 948</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	234 000	234 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 369 833</b>	<b>17 824 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 473	4 473
Övriga fordringar	Not 13	224 647	232 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 958	199 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>444 078</b>	<b>436 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 181 011	2 248 576
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 181 011</b>	<b>2 248 576</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 625 088</b>	<b>2 685 028</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 994 922</b>	<b>20 509 976</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	999 251	999 251	
Dispositionsfond	524 011	524 011	
Fond för yttre underhåll	11 479 098	11 385 961	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 002 360</b>	<b>12 385 212</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 124 283	-2 975 179	
Årets resultat	553 586	-55 967	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 046 685</b>	<b>-2 507 134</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 431 664</b>	<b>9 878 077</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 446 180	6 934 495
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 446 180</b>	<b>6 934 495</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 207 065	2 772 570
Leverantörsskulder		93 795	143 097
Övriga skulder		55 409	23 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	760 809	758 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 117 078</b>	<b>3 697 404</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 994 922</b>	<b>20 509 976</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. Räkna 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	2088
Borrhål bergvärme	Linjär	2055
Bergvärme	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 806 253	5 514 154
Hyror, bostäder	-960	-960
Hyror, lokaler	160 792	159 385
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 112	-18 439
Rabatter	-6 518	-32 590
Bränsleavgifter, bostäder	0	400
Debiterad fastighetsskatt	5 685	4 820
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 959 140</b>	<b>5 626 770</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar – <i>Panter och överlåtelser</i>	37 072	56 074
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	0
Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i>	156 975	0
Övriga rörelseintäkter	2 740	16 653
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>196 771</b>	<b>72 727</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-64 199	-503 863
Reparationer	-62 834	-184 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 554	-242 634
Tomträttsavgäld	-680 342	-593 767
Försäkringspremier	-181 137	-164 738
Kabel- och digital-TV	-30 898	-28 612
Återbäring från Riksbyggen	5 800	7 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 573
Serviceavtal	-27 322	-26 556
Sotning	0	-4 710
Obligatoriska besiktningar	-51 976	-83 770
Snö- och halkbekämpning	-140 626	-52 126
Statuskontroll	-36 000	-19 750
Förbrukningsmaterial/-inventarier	-19 268	-27 145
Vatten	-351 286	-244 838
Fastighetsel	-530 309	-842 728
Uppvärmning	-1 188 774	-871 980
Sophantering och återvinning	-282 607	-284 585
Förvaltningsarvode drift – <i>Städning av trapphus (inkl 2204-2208) &amp; trädgård</i>	-247 565	-132 671
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 142 897</b>	<b>-4 314 494</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-580 777	-572 195
Arvode, yrkesrevisorer	-40 590	-33 875
Övriga försäljningskostnader	-1 276	-1 221
Övriga förvaltningskostnader	-18 199	-34 479
Kreditupplysningar	-2 866	-5 835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 039	-53 505
Medlems- och föreningsavgifter	-3 925	-7 850
Köpta tjänster – <i>IT-tjänster</i>	-12 339	-22 856
Konsultarvoden	-8 213	0
Bankkostnader	-3 389	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-1 244
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-706 610</b>	<b>-735 160</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-114 412	-40 002
Sammanträdesarvoden	0	-6 745
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-80 109
Sociala kostnader	-32 774	-33 617
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-159 186</b>	<b>-160 473</b>



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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-233 274	-233 274
Avskrivning Installationer	-221 840	-221 840
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-455 115</b>	<b>-455 115</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 680	22 464
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 680</b>	<b>22 464</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-169 999	-108 621
Övriga räntekostnader	0	-7
Övriga finansiella kostnader	0	-4 104
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-169 999</b>	<b>-112 732</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 327 438	23 327 438
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 327 438</b>	<b>23 327 438</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 976 573	-7 743 299
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-7 976 573</b>	<b>-7 743 299</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-233 274	-233 274
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 209 847</b>	<b>-7 976 573</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	15 117 590	15 350 865
-----------	------------	------------

## Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	567 000	567 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>172 567 000</b>	<b>172 567 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>80 447 000</i>	<i>80 447 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 120 000</i>	<i>92 120 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer på egen fastighet	4 830 188	4 830 188
	<b>4 830 188</b>	<b>4 830 188</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 830 188</b>	<b>4 830 188</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Installationer	-2 590 105	-2 368 264
	<b>-2 590 105</b>	<b>-2 368 264</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-221 840	-221 840
	<b>-221 840</b>	<b>-221 840</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 811 945</b>	<b>-2 590 105</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 018 243</b>	<b>2 240 083</b>

### Varav

Installationer	2 018 243	2 240 083
----------------	-----------	-----------

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar – <i>Andelar i RB Intresseförening</i>	234 000	234 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	46 746	57 666
Skattekonto	177 901	174 864
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>224 647</b>	<b>232 530</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 298	0
Förutbetalda försäkringspremier	63 154	54 829
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 222	93 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 676	2 405
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 740	288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 659	3 178
Förutbetald tomträttsavgäld	60 208	45 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>214 958</b>	<b>199 449</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel – SBAB sparkonto	500 000	0
Transaktionskonto	1 681 011	2 248 576
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 181 011</b>	<b>2 248 576</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	8 653 245	9 707 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 820	-53 820
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 153 245	-2 718 750
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 446 180</b>	<b>6 934 495</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,20%	2023-08-09	2 718 750,00	-2 718 750,00	0,00	0,00
SBAB	5,00%	2023-11-09	0,00	2 718 750,00	1 000 000,00	1 718 750,00
SBAB	0,93%	2024-08-15	2 488 315,00	0,00	53 820,00	2 434 495,00
SBAB	1,14%	2025-05-09	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	1,20%	2026-05-15	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 707 065,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 053 820,00</b>	<b>8 653 245,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen behöver redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas SBAB lån om 1 718 750 kr och 2 434 495 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 vid villkorsändringsdag.





**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 085	1 041
Upplupna räntekostnader	30 803	19 607
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 150
Upplupna elkostnader	15 712	36 460
Upplupna vattenavgifter	59 738	33 965
Upplupna värmekostnader	37 296	34 171
Upplupna kostnader för renhållning	31 525	48 934
Upplupna revisionsarvoden	35 000	30 598
Upplupna styrelsearvoden	32 098	10 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 889	1 309
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	489 663	477 713
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>760 809</b>	<b>758 146</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 832 000	22 832 000
I eget förvar	4 113 500	4 113 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Carl-Martin Vikingsson

\_\_\_\_\_  
Börje Sehlmark

\_\_\_\_\_  
Ola Holmberg

\_\_\_\_\_  
Gunnar Löfgren

\_\_\_\_\_  
Miltos Vourkas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Gunnar Söderbaum  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557505652533





## Dokument

<p><b>231003 Årsredovisning 2022-2023 signering</b> Huvuddokument 18 sidor Startades 2023-11-28 10:00:50 CET (+0100) av Alva Larsson (AL) Färdigställt 2023-12-04 16:45:50 CET (+0100)</p>	<p><b>231003 Årsredovisning 2022-2023 bilagor</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Alva Larsson (AL)</p>
--	---

## Initierare

<p>Alva Larsson (AL) Riksbyggen alva.larsson@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Carl-Martin Vikingsson (CV) cm.vikingsson@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-MARTIN VIKINGSSON" Signerade 2023-11-28 10:53:56 CET (+0100)</p>	<p>Ola Holmberg (OH) ola@olaholmberg.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA HOLMBERG" Signerade 2023-11-28 10:38:32 CET (+0100)</p>
<p>Börje Sehlmark (BS) borje.stockholmshus3@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BÖRJE SEHLMARK" Signerade 2023-12-04 07:58:53 CET (+0100)</p>	<p>Gunnar Löfgren (GL) gunnar.lofet@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Löfgren" Signerade 2023-12-03 16:50:20 CET (+0100)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557505652533

Miltos Vourkas (MV)  
*Miltos.Vourkas@riksbyggen.se*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MILTOS VOURKAS"  
Signerade 2023-11-28 10:26:25 CET (+0100)

Gunnar Söderbaum (GS)  
*gunnar.soderbaum@gmail.com*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNNAR SÖDERBAUM"  
Signerade 2023-12-04 16:28:31 CET (+0100)

Eugen Voinitch (EV)  
*eugen.voinitch@carlrev.se*



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EUGEN VOINITCH"  
Signerade 2023-12-04 16:45:50 CET (+0100)

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3

Org.nr. 702002-1791

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

## **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 BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 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.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EUGEN VOINITCH**

**Revisor**

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-12-04 15:47:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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 planerliga 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 Sthlmshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 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)

