

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Brf Stockholmshus nr 7  
Orgnr: 70200-21759



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

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

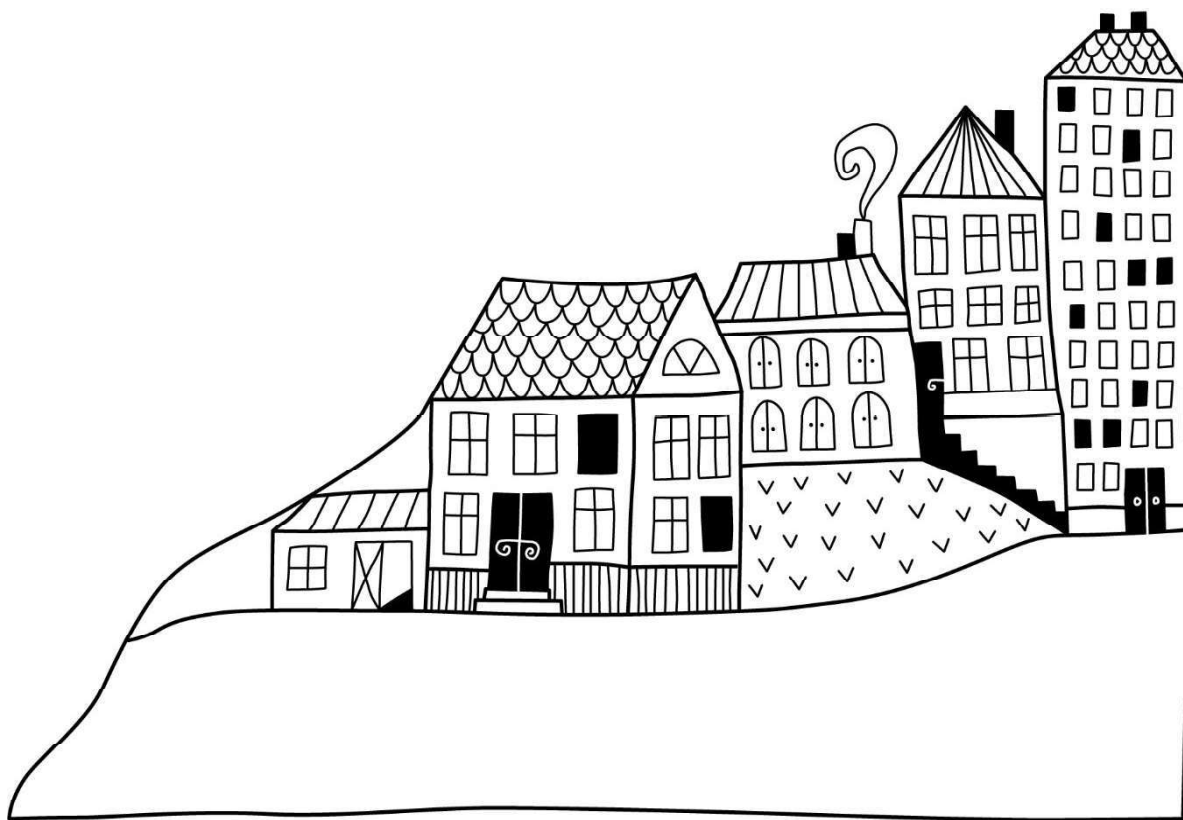
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 7 för  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Teleprintern 1, Fröken Väder 1, Linjeväljaren 6, Samtalsräknaren 18 och Radiomottagaren 7 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns åtta byggnader med 106 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Borrvägen 18-20, Hökmossevägen 5-16 och Tångvägen 17-26 i Hägersten.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1,5 rum och kök	58	MC-platser	2
2 rum och kök	6	Lokaler	13
2,5 rum och kök	42		
<b>Total tomtarea</b>			7 677 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsrätt</b>			5 027 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>			358 m <sup>2</sup>

### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.  
Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2033-09-30.

### Intresseförening

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
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning gemensamma utrymmen	JAMA städ AB
Vinterväghållning	Gröndals Mark och Bygg AB
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Container hyra	Ragn-sells AB
Kabel-TV	Tele2 Sveirge AB
Internet	B2 Bredband AB/Telenor AB

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 297 tkr och planerat underhåll för 1 046 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-05-26 och visande på ett underhållsbehov på ca 2 031 tkr årligen för de närmaste tio åren.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättutrustning	2014	Tre st tvättmaskiner
Värmepump	2014	
Tvättutrustning	2017	En tvättmaskin
Vatten och avlopp	2017	
Relining av liggande avloppstammar	2018/2019	Relining av liggande avloppsstammar
Tvättutrustning	2020/2021	En tvättmaskin och 3 st torkskåp

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte överliggare plank	52 012
Målning tvättstuga	79 800
Värme (pump, expansionskärl, undercentral)	331 497
VVS arbeten	85 050
Ny brunn och stenkista	379 026
Entrétrappa och stensättning	118 750
<b>Summa</b>	<b>1 046 135</b>

Under året har tvättutrustning köpts in för 247 tkr, detta redovisas som investering se Not 9 sid 16.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tor Fodstad	Ordförande	2025
Eva Åkesson	V. ordf & sekreterare	2024
Victoria Sennerstam	Ledamot	2025
Petra Norling	Ledamot	2024
Joakim Magnil	Ledamot	2025
Jonathan Moberg	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lorentzon	Suppleant	2025
Mahroz Nakhaie	Suppleant	2024
Tilde Nagy	Suppleant	2024
Tommy Köhl	Suppleant	2025
Pontus Frick	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2025
Tommy Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då höjdes årsavgiften med 6,0 %.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 896	4 641	4 543	4 534	4 513
Rörelsens intäkter, tkr	5 304	4 934	4 802	4 790	4 768
Resultat efter finansiella poster*, tkr	-986	290	843	520	465
Årets resultat	-986	290	843	520	465
Resultat exkl avskrivningar	-560	667	1 220	880	842
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 881	-635	16	-364	-402
Årets kassaflöde, tkr	-1 822	431	928	736	509
Soliditet %*	2	10	8	1	-4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	94	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	931	923	907	907	904
Driftkostnader kr/kvm	813	547	411	466	486
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	619	518	411	439	435
Energikostnad kr/kvm*	327	282	228	207	210
Underhållsfond kr/kvm	919	868	655	431	227
Reservering till underhållsfond kr/kvm	245	242	224	231	231
Sparande kr/kvm*	90	152	227	190	207
Ränta kr/kvm	36	28	20	20	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 641	1 833	1 880	1 924	1 961
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 757	1 964	2 014	2 061	2 101
Räntekänslighet %*	1,8	2,1	2,2	2,3	2,3

\* obligatoriska nyckeltal

### Uppllysning vid förlust:

Årets resultat är ett underskott på 986 tkr, exklusive avskrivningar (som inte påverkar kassan), är underskottet 560 tkr. Detta beror främst på högre underhållskostnader. Se spec på sidan 3. Styrelsen har kontroll på ekonomin och vidtar nödvändiga förändringar av årsavgifterna.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 054	0	0	4 674 593	-3 850 882	290 072
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					290 072	-290 072
Reservering underhållsfond				1 321 000	-1 321 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 046 138	1 046 138	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-985 821
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 949 455</b>	<b>-3 835 672</b>	<b>-985 821</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 560 810
Årets resultat	-985 821
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 321 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 046 138
<b>Summa</b>	<b>-4 821 493</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 821 493**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 4 895 964	4 641 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3 407 949	293 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>5 303 913</b>	<b>4 934 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -4 380 210	-2 942 780
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 137 547	-1 022 323
Personalkostnader	Not 6 -188 148	-177 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -426 290	-376 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-6 132 195</b>	<b>-4 519 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-828 283</b>	<b>415 055</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	60
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 466	24 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	-201 004	-149 786
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-157 539</b>	<b>-124 982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-985 821</b>	<b>290 072</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-985 821</b>	<b>290 072</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	6 851 949	7 154 088
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	496 603	373 329
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 348 552</b>	<b>7 527 417</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 351 552</b>	<b>7 530 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 369	3 369
Övriga fordringar	Not 11	126 947	128 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	226 514	195 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>356 830</b>	<b>326 738</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 083 417	3 905 404
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 083 417</b>	<b>3 905 404</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 432 345</b>	<b>4 232 142</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 791 799</b>	<b>11 762 559</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	105 054	105 054	
Fond för yttre underhåll	4 949 455	4 674 593	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 054 509</b>	<b>4 779 647</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 835 672	-3 850 882	
Årets resultat	-985 821	290 072	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 821 493</b>	<b>-3 560 810</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>233 016</b>	<b>1 218 837</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 780 263	6 303 713
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 780 263</b>	<b>6 303 713</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 062 112	3 567 341
Leverantörsskulder		67 415	44 041
Övriga skulder	Not 15	31 566	22 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	617 427	605 891
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 778 521</b>	<b>4 240 008</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 791 799</b>	<b>11 762 559</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-828 283	415 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	426 290	376 805
	<b>-401 992</b>	<b>791 860</b>
Erhållen ränta	24 001	24 804
Erlagd ränta	-201 264	-150 667
	<b>-579 255</b>	<b>665 997</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 726	-15 177
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	44 001	32 014
	<b>-537 980</b>	<b>682 834</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-247 426	0
	<b>-247 426</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 036 581	-251 882
	<b>-1 036 581</b>	<b>-251 882</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 821 987</b>	<b>430 952</b>
Likvida medel vid årets början	3 905 404	3 474 452
Likvida medel vid årets slut	2 083 417	3 905 404
	2 083 417	3 905 404
Kassa och Bank BR		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	53
Bergvärme, borrhål	Linjär	60
Bergvärme, pumpar	Linjär	20
Bredbandsinstallation	Linjär	15
Tvättutrustning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 669 022	4 418 264
Hyror, lokaler	230 136	227 328
Hyror, garage	6 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 522	-21 487
Rabatter	0	-500
Bränsleavgifter, lokaler	12 528	12 601
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 895 964</b>	<b>4 641 006</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bredbandsavgifter	209 880	209 880
Övriga ersättningar	55 621	55 933
Fakturerade kostnader	3 369	3 369
Erhållna statliga bidrag, elstöd	108 594	0
Övriga rörelseintäkter	30 485	23 968
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>407 949</b>	<b>293 150</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Underhåll	-1 046 138	-154 155
Reparationer	-297 009	-200 628
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-192 050	-180 284
Tomträttsavgäld	-417 067	-369 400
Arrendeavgifter	-20 237	-25 727
Försäkringspremier	-91 521	-77 871
Kabel- och digital-TV	-26 021	-21 429
Återbäring från Riksbyggen	800	7 500
Obligatoriska besiktningar	-52 845	-840
Bevakningskostnader	0	-3 369
Snö- och halkbekämpning	-119 867	-112 108
Förbrukningsmaterial	-64 330	-46 529
Vatten	-371 950	-317 447
Fastighetsel	-415 465	-441 434
Uppvärmning	-976 073	-760 832
Sophantering och återvinning	-184 238	-189 244
Inre och yttre skötsel	-106 199	-48 982
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 380 210</b>	<b>-2 942 780</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-749 396	-688 766
Hyra inventarier & verktyg	0	-205
IT-kostnader	-257 383	-230 480
Arvode, yrkesrevisorer	-34 375	-21 975
Övriga försäljningskostnader	0	-450
Övriga förvaltningskostnader	-19 173	-9 513
Inkassokostnader & kreditupplysningar	-10 877	-3 241
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 636	-33 159
Telefon	-3 647	-6 817
Medlems- och föreningsavgifter	-5 863	-2 650
Köpta tjänster (hemsida)	-10 625	0
Bankkostnader	-4 547	-2 377
Övriga externa kostnader	-17 027	-22 689
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 137 547</b>	<b>-1 022 323</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Styrelsearvoden	-137 708	-140 340
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	2 371
Sociala kostnader	-48 154	-39 225
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-188 148</b>	<b>-177 194</b>

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

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-250 151	-250 151
Avskrivning Markanläggningar	-51 988	-51 988
Avskrivning Maskiner och inventarier	-124 152	-74 667
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-426 290</b>	<b>-376 805</b>



**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 112 064	13 112 064
Markanläggning	3 119 271	3 119 271
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 231 335</b>	<b>16 231 335</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 297 427	-8 047 277
Markanläggningar	-779 819	-727 832
	<b>-9 077 248</b>	<b>-8 775 109</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-250 151	-250 151
Årets avskrivning markanläggningar	-51 988	-51 988
	<b>-302 139</b>	<b>-302 139</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 9 379 387</b>	<b>-9 077 248</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 851 949</b>	<b>7 154 087</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 564 485	4 814 636
Bergvärme-borrhål	2 287 464	2 339 451
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	1 927 000	1 927 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>161 927 000</b>	<b>161 927 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 112 000</i>	<i>61 112 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 815 000</i>	<i>100 815 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 493 333	1 493 333
Installationer	356 250	356 250
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 849 583</b>	<b>1 849 583</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tvättutrustning	247 426	0
	<b>247 426</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 120 004	-1 045 337
Installationer	-356 250	-356 250
	<b>-1 476 254</b>	<b>-1 401 587</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-124 152	-74 667
	<b>-124 152</b>	<b>-74 667</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 244 155	-1 120 004
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 600 405</b>	<b>-1 476 254</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>496 603</b>	<b>373 329</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	496 603	373 329
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>		
	2024-08-31	2023-08-31
6 andelar i Riksbyggen à 500 kronor	3 000	3 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	11 527	23 293
Skattekonto	93 003	90 320
Andra kortfristiga fordringar	22 417	14 515
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>126 947</b>	<b>128 128</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	19 465	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 302	26 918
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 070	56 319
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 112	1 662
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	738	59 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 488
Förutbetald tomträttsavgäld	50 829	30 783
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>226 514</b>	<b>195 241</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bankmedel	1 000 077	978 189
Transaktionskonto	1 083 340	2 927 215
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 083 417</b>	<b>3 905 404</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Inteckningslån	8 842 375	9 871 054
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 528	-129 245
Nästa års omsättning av lån	-5 944 584	-3 438 096
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 780 263</b>	<b>6 303 713</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-02-12	793 077,00		793 077,00	0
SBAB	1,38%	2024-12-11	1 875 000,00	0,00	50 000,00	1 825 000,00
SBAB	4,68%	2025-07-09	422 777,00	0,00	20 000,00	402 777,00
SBAB	1,08%	2025-05-15	2 971 804,00	0,00	16 769,00	2 955 035,00
SBAB	3,34%	2025-07-09	793 077,00	0,00	31 305,00	761 772,00
SBAB	4,06%	2026-05-19	793 077,00	0,00	31 305,00	761 772,00
SBAB	3,85%	2027-05-11	2 222 242,00	0,00	86 223,00	2 136 019,00
<b>Summa</b>			<b>9 871 054,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 028 679</b>	<b>8 842 375</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	22 447	22 735
Oidentifierad inbetalning	9 119	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>31 566</b>	<b>22 735</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	4 197	4 456
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 250	8 658
Upplupna elkostnader	21 174	19 326
Upplupna vattenavgifter	34 345	59 500
Upplupna värmekostnader	40 748	32 145
Upplupna kostnader för renhållning	30 679	29 500
Upplupna revisionsarvoden	34 100	33 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 460	19 916
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 475	398 915
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>617 427</b>	<b>605 891</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 864 250	11 864 250

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga större väsentliga händelser skett

## Styrelsens underskrifter

Stockholm *datum enligt digital signatur*

---

Tor Fodstad

---

Joakim Magnil

---

Eva Åkesson

---

Victoria Sennerstam

---

Petra Norling

---

Jonathan Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *datum enligt digital signatur*

KPMG AB

---

Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor

---

Tommy Eriksson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557534606336

## Document

Förslag årsredovisning 2024-08-31 Rb Brf Stockholmshus  
7

Main document

22 pages

Initiated on 2024-12-18 13:30:44 CET (+0100) by Yvonne  
Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2025-01-07 18:15:46 CET (+0100)

## Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

## Signatories

Tor Fodstad (TF)

tor.fodstad@handelsbanken.se



The name returned by Swedish BankID was "Tor  
Fodstad"

Signed 2024-12-27 08:05:27 CET (+0100)

Eva Åkesson (EÅ)

evaakesson64@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA  
ÅKESSON"

Signed 2024-12-19 22:36:44 CET (+0100)

Victoria Sennerstam (VS)

victoria.sennerstam@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GERDA  
MARINA VICTORIA SENNERSTAM"

Signed 2024-12-23 19:13:39 CET (+0100)

Petra Norling (PN)

norlingpetra@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETRA  
LOVISA NORLING"

Signed 2024-12-18 22:24:55 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557534606336

Joakim Magnil (JM1)  
*joakim.magnil@outlook.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "LARS JOAKIM MAGNIL"*  
*Signed 2024-12-20 16:59:04 CET (+0100)*

Jonathan Moberg (JM2)  
*Jonathan.Moberg@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Jonathan Emanuel Moberg"*  
*Signed 2024-12-18 13:43:04 CET (+0100)*

Tommy Eriksson (TE)  
*tommysbrev@yahoo.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "TOMMY ERIKSSON"*  
*Signed 2025-01-07 18:15:46 CET (+0100)*

Mattias Eklöf (ME)  
*mattias.eklof@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Lars Mattias Eklöf"*  
*Signed 2024-12-30 10:27:50 CET (+0100)*

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





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Stockholmshus nr 7, org. nr 702002-1759

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Stockholmshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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 utfört 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Stockholmshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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 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 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 trygghande 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.

Uppsala dag som framgår av den elektroniska bekräftelsen

KPMG AB

Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor

Tommy Eriksson  
Förtroendevald revisor

# 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."

## Lars Mattias Eklöf

Undertecknare

Serienummer: a1fed232f40ea1[...]2c40310b904ee

IP: 83.140.xxx.xxx

2024-12-30 09:38:32 UTC



## TOMMY ERIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 067fd65cc22662[...]c428c87266ea5

IP: 192.36.xxx.xxx

2024-12-30 14:19:20 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>

---

# 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 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 7 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

