

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Sthlmshus 37  
Org nr: 7164191418



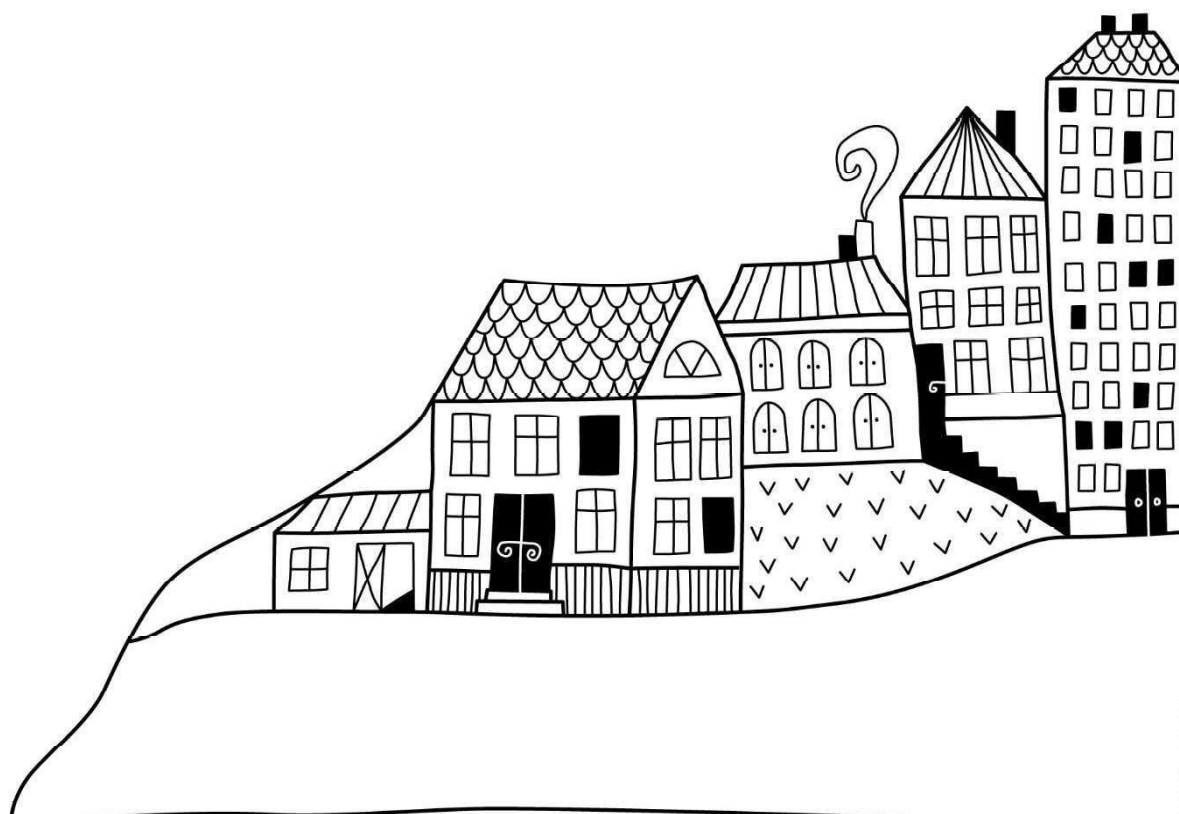


---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 282% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 675 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 368 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 29,45 % av föreningens nettoomsättning.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar. Byggnaden är uppförd 1991 med 128 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är belägen på adresserna Fatburs Kvarngata 2, 4, 8, 10, 12 och 14.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	47	48	14	9	128

### Dessutom tillkommer

Lokaler

8

Total tomtarea	3 070 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 301 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 372 m <sup>2</sup>
Total area	10 673 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	502 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig och i den ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Teknostäd AB
Entrémattor	Berendsen textil
Hissar	Amsler Hiss AB
Kabel-TV	ComHem AB
Elavgifter	Energikundservice Sverige AB & Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Avfallskonsult AB
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webbhotell	Simply
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugeservice	Bravida

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835%.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.



## 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 735 tkr och planerat underhåll för 6 390 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

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

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, hissar	6 390

### Föreningen har tidigare utfört nedanstående större underhåll:

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrivna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018



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>
Yasmine El Rafie	Ordförande	2023
Lars Sandberg, avgått efter räkenskapsåret	Vice ordförande	2024
Mattias Malicki	Ledamot	2024
Michael Keller	Ledamot	2023
Yingfu Xie	Ledamot	2023
Katarina Gullberg	Ledamot	2024
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sten Kjellsson	Suppleant	2024
Kaj Majuri	Suppleant	2023
Ove Gavelin	Suppleant	2024
Marcus Suurküla	Suppleant	2023
Johan Lindersson	Suppleant	2024
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Mikael Lundstedt	Förtroendevald revisor	2023
Lars Ahlstedt	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Eriksson	2023
Sarang Ahsani Ghahreman	2023
Jörel Reisch Modig	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 10% från 2023-02-01, årsavgiften för kapital och bränsle lämnas oförändrad. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 444 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

## Hissar

Föreningens sex personhissar har bytts under året, de nya hissarna har fått automatiska skjutdörrar. Bytet har betalats direkt ur kassan utan behov av nya lån, reparation och underhåll ingår som garantiåtagande de första fem åren. Hissbytet kostade cirka 6,4 miljoner kr och föreningen fick ett bidrag på 1,2 miljoner kr.

## Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen genomförde frivilligt kapitaltillskott i mars 2022, inbetalt belopp = 8,36 msek.

Av föreningens 128 lägenheter har 65 utfört fullt kapitaltillskott, 17 har gjort partiellt tillskott, 46 lgh har inte deltagit.

## Nyckeltal för kapitalkostnadspoolen:

	2022	2021	2020	2019	2018
Lån	26 256 196	36 666 811	39 066 811	41 066 811	43 232 771
Avgifter kapital	2 260 686	2 564 100	2 564 100	2 564 064	2 672 588
Amorteringar excl. kapitaltillskott	2 050 000	2 400 000	2 000 000	2 165 960	2 200 000
Kapitaltillskott	8 360 615	0	0	0	7 567 189
Räntekostnader	180 962	181 536	436 261	527 325	485 232

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101msek 2013 till nuvarande ca 26 msek. Sammanlagd ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 2 460 kr/kvm.

De lägenheter som deltagit har fått sänkt avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott, detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

För lägenheter som genomfört fullt kapitaltillskott är avgiften för kapital = 0 kr.

Lägenheter som inte gjort fullt tillskott betalar räntor och amorteringar på föreningens lån, merparten av lånen är bundna till sep 2023.

*Lägenheternas avgift för kapital särredovisas på månadsaviseringen.*

*Exempel: om månadsavgiften för kapital=3 197 kr blir lägenhetens andel av föreningens lån  $3197*161=514 717$  kr.*

*Detta exempel visar en medianlägenhet på 73 kvm som inte deltagit i kapitaltillskott då föreningens lån fördelas enbart på bostadsrättslägenheterna.*

## Tomträttsavgäld

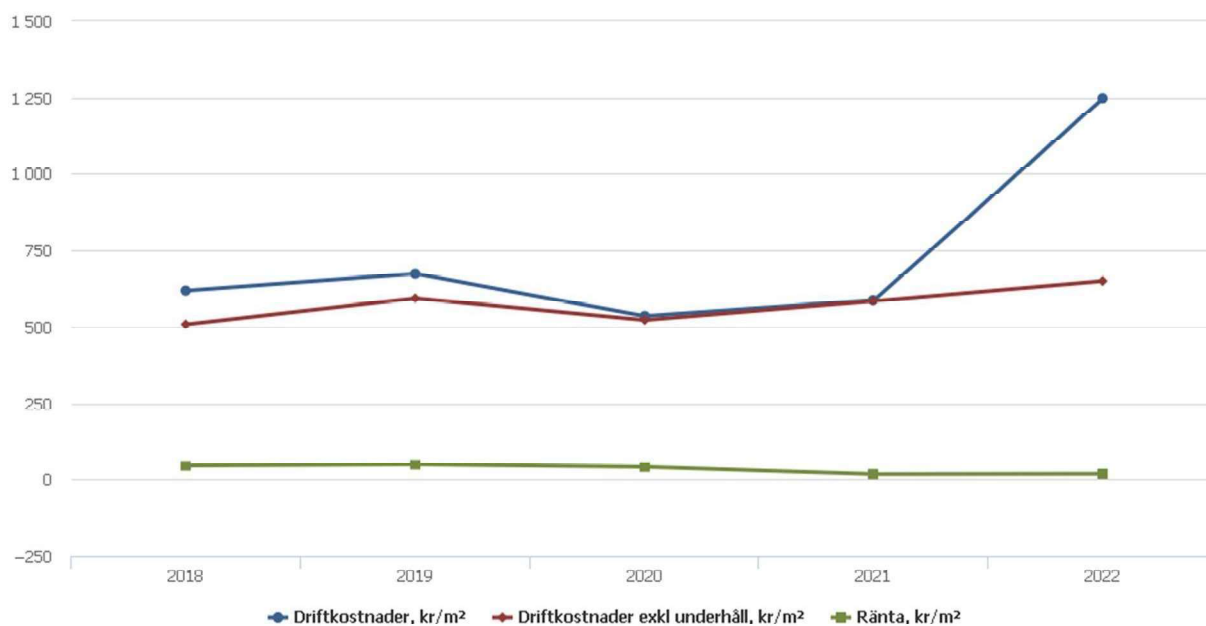
Fastighetens tomträttsavgäld har ökat, 40% av höjningen belastar föreningen 2021, därefter 15% vardera under de följande fyra åren. I och med avgiftshöjningen som genomfördes februari 2023 har föreningen tagit höjd för 70% av kostnadsökningen.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 946	10 792	9 853	9 481	9 481
Resultat efter finansiella poster	-3 231	2 207	1 763	-548	204
Resultat exklusive avskrivningar	-1 675	3 763	3 318	1 008	1 760
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 514	1 914	1 469	-841	-80
Balansomslutning	164 119	169 565	169 586	169 497	171 847
Soliditet %	82	77	75	74	74
Likviditet %*	15	47	34	210	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	444	408	334	293	293
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 248	587	535	673	618
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	649	584	522	593	508
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	17	41	49	45
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	861	1 287	1 117	958	865
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 460	3 435	3 660	3 848	4 051

\*Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 282% till 159%.



**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	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 109 663	1 361 422	46 204 108	13 737 095	15 351 449	2 206 638
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 206 638	-2 206 638
Reservering underhållsfond				1 839 000	-1 839 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 390 272	6 390 272	
Kapitaltillskott			8 360 615			
Årets resultat						-3 230 775
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 109 663</b>	<b>1 361 422</b>	<b>54 564 723</b>	<b>9 185 823</b>	<b>22 109 359</b>	<b>-3 230 775</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 558 087
Årets resultat	-3 230 775
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 839 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 390 272
<b>Summa</b>	<b>18 878 584</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **18 878 584**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 945 794	10 791 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 711 060	514 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 656 854</b>	<b>11 306 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 322 180	-6 268 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 064	-721 799
Personalkostnader	Not 6	-237 975	-404 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 555 949	-1 555 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 743 169</b>	<b>-8 951 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 086 315</b>	<b>2 355 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 432	18 432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 794	12 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-187 686	-179 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 460</b>	<b>-148 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 230 775</b>	<b>2 206 638</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 230 775</b>	<b>2 206 638</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	159 547 024	161 102 973
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 547 024</b>	<b>161 102 973</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	192 000	192 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 000</b>	<b>192 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 739 024</b>	<b>161 294 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41	16 716
Övriga fordringar		10 104	7 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 076 116	1 093 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 086 261</b>	<b>1 117 982</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 293 455	7 151 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 293 455</b>	<b>7 151 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 379 716</b>	<b>8 269 684</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>164 118 740</b>	<b>169 564 657</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	107 035 808	98 675 193	
Fond för yttre underhåll	9 185 823	13 737 095	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>116 221 631</strong>	<strong>112 412 288</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	22 109 359	15 351 449	
Årets resultat	-3 230 775	2 206 638	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>18 878 584</strong>	<strong>17 558 087</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>135 100 215</strong>	<strong>129 970 375</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	22 000 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>22 000 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 256 196	14 666 811
Leverantörsskulder		282 891	499 662
Skatteskulder		64 719	67 513
Övriga skulder	Not 15	334 989	370 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 079 729	1 989 544
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>29 018 525</strong>	<strong>17 594 282</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>164 118 740</strong>	<strong>169 564 657</strong>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder drift	4 127 448	3 797 310
Årsavgifter kapital	2 260 686	2 564 100
Hyrer, lokaler	3 223 357	3 054 404
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 480	-1 800
Rabatter	-3 750	-3 750
Bränsleavgifter, bostäder	1 137 569	1 135 880
Debiterad fastighetsskatt	243 964	245 778
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 945 794</b>	<b>10 791 922</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	24 283	24 019
Erhållna statliga bidrag	1 200 000	0
Övriga rörelseintäkter	486 777	490 209
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 711 060</b>	<b>514 228</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-6 390 272	-37 931
Reparationer	-735 418	-667 931
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-646 432	-580 752
Tomträttsavgäld	-2 282 250	-1 807 292
Samfällighetsavgifter	-60 118	-63 715
Försäkringspremier	-363 037	-349 874
Kabel- och digital-TV	-182 403	-189 037
Återbäring från Riksbyggen	8 800	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-45 996
Obligatoriska besiktningar	-52 480	-28 235
Snö- och halkbekämpning	-158 886	-128 351
Statuskontroll	-10 000	0
Förbrukningsinventarier	-11 595	-7 552
Vatten	-256 163	-235 776
Fastighetsel	-632 544	-465 210
Uppvärmning	-1 072 230	-1 108 857
Sophantering och återvinning	-290 811	-401 665
Förvaltningsarvode drift	-186 342	-159 048
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-13 322 180</b>	<b>-6 268 722</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-448 552	-456 942
IT-kostnader	0	-4 613
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-124 703	-190 969
Kreditupplysningar	-271	-1 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 456	-30 920
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Bankkostnader	-3 682	-3 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-627 064</b>	<b>-721 799</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-180 000	-180 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-130 799
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-47 975	-93 333
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-237 975</b>	<b>-404 632</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 555 949</b>	<b>-1 555 949</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	18 432	18 432
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 432</b>	<b>18 432</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-186 892	-178 561
Övriga räntekostnader	-794	-697
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-187 686</b>	<b>-179 258</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	<b>186 713 882</b>	<b>186 713 882</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 713 882</b>	<b>186 713 882</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-25 610 909	-24 054 960
	<b>-25 610 909</b>	<b>-24 054 960</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	<b>-1 555 949</b>	<b>-1 555 949</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 166 858</b>	<b>-25 610 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>159 547 024</b>	<b>161 102 973</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	159 547 024	161 102 973
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	457 000 000	328 000 000
Lokaler	45 200 000	39 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>502 200 000</b>	<b>367 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>194 200 000</i>	<i>147 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>308 000 000</i>	<i>220 400 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>192 000</b>	<b>192 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	405 240	363 037
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	114 235
Förutbetald renhållning	49 416	49 416
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 827	18 006
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 033	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 350	6 218
Förutbetald tomträttsavgäld	590 250	543 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 076 116</b>	<b>1 093 912</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 629 211	3 074 146
Transaktionskonto	1 664 243	4 077 555
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 293 455</b>	<b>7 151 702</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 256 196	36 666 811
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-26 256 196	-14 666 811
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>22 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,88%	2022-09-05	14 666 811,00	-5 906 196,00	-8 760 615,00	0,00
NORDEA	3,15%	2023-09-05	0,00	5 906 196,00	-1 650 000,00	4 256 196,00
NORDEA	0,50%	2023-09-20	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 666 811,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 410 615,00</b>	<b>26 256 196,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	290 330	290 330
Skuld för moms	41 692	80 417
Skuld sociala avgifter och skatter	2 967	6
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>334 989</b>	<b>370 753</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	85 054	97 889
Upplupna räntekostnader	14 027	8 097
Upplupna driftskostnader	10 476	26 478
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 883
Upplupna elkostnader	91 699	82 141
Upplupna vattenavgifter	47 130	39 101
Upplupna värmekostnader	161 871	160 811
Upplupna kostnader för renhållning	7 313	0
Upplupna revisionsarvoden	42 911	40 125
Upplupna styrelsearvoden	270 700	311 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	286
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 348 537	1 207 183
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 079 729</b>	<b>1 989 544</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Yasmine El Rafie

\_\_\_\_\_  
Mattias Malicki

\_\_\_\_\_  
Michael Keller

\_\_\_\_\_  
Yingfu Xie

\_\_\_\_\_  
Katarina Gullberg

\_\_\_\_\_  
Nicklas Söderqvist, *Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mikael Lundstedt  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37, org.nr 716419-1418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsedd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsedd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsedd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på mistag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Medrevisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Mikael Lundstedt  
Revisor

---

# 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

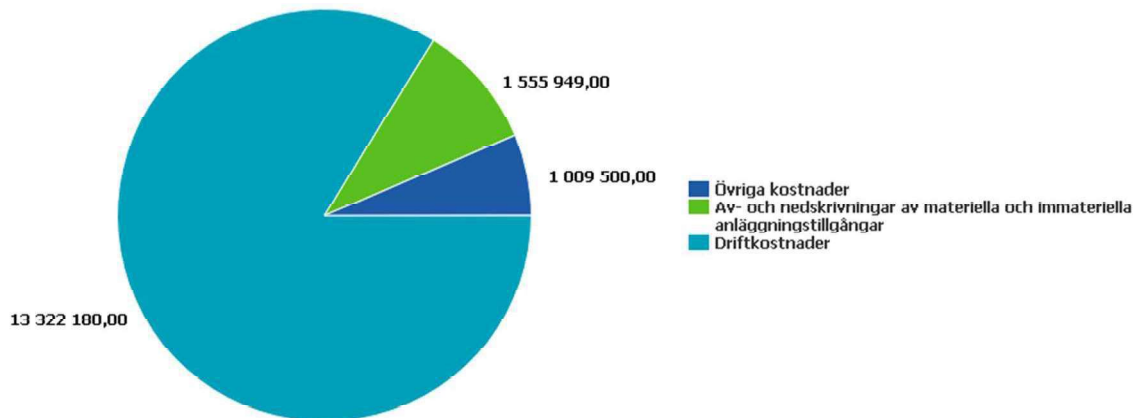
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 322 180	6 268 722
Övriga externa kostnader	627 064	721 799
Personalkostnader	237 975	404 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 555 949	1 555 949
Finansiella poster	144 460	148 409
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 887 629</b>	<b>9 099 512</b>



---

# RB BRF Sthlmshus 37

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sthlmshus 37 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)

