

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Sthlmshus 27  
Org nr: 716416-4308





---

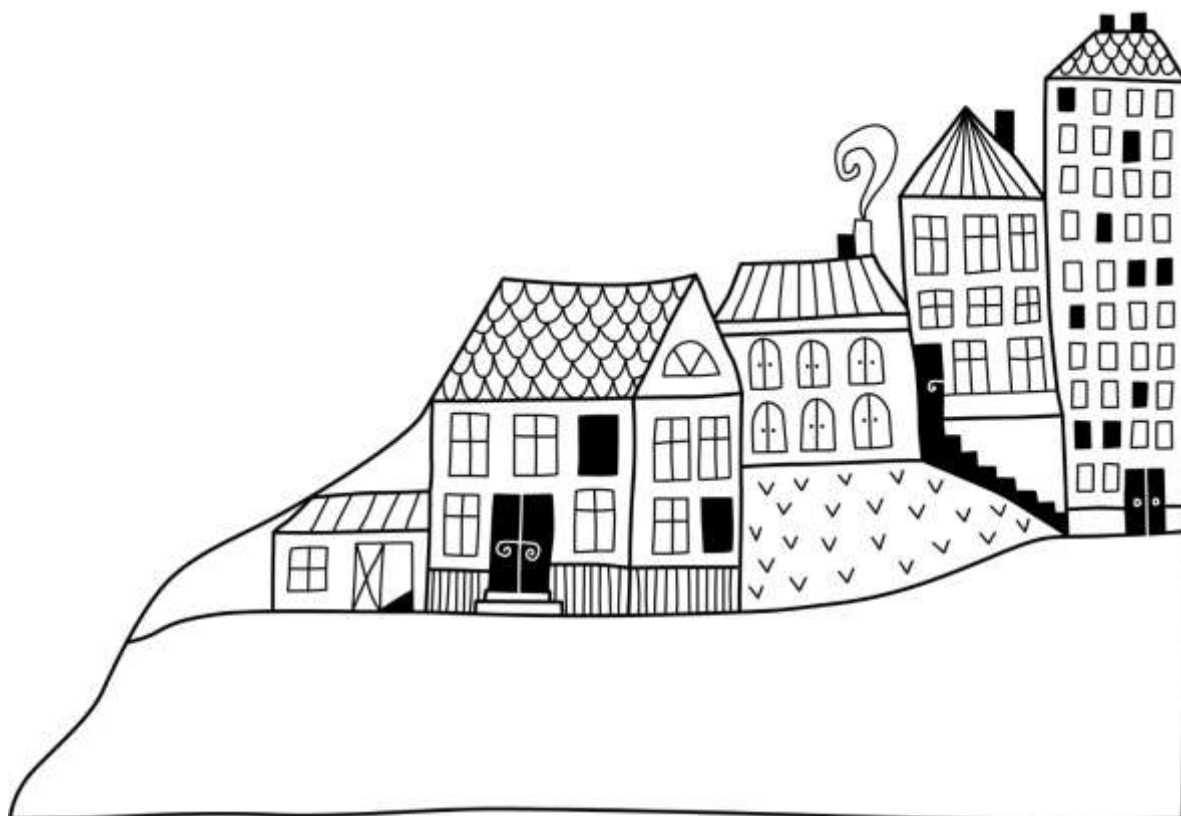
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 27 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen sju lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 217% till 5%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 217% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skjutmättet 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Cirkelvägen 2-10 i Enskede.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet har en årlig avgäld på 101 100 kr t.o.m. 2026-12-31.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	10
Antal garage	3
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 482 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 810 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	165 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	28 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 210 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem
Städning	Frisk Vardag
Bredband	Ownit

### 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 569 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 499 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Tak	2016
Markytor	2018
Installation bergvärme och FTX	2018
Installation Aptus	2018
Filter ventilation	2019
Målningsarbete	2020

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Susann Törnqvist	Ordförande	Stämman
Danjell Elgebrandt	Ledamot	Stämman
Johan Sundberg	Ledamot	Stämman
Henrik Forssell	Ledamot	Stämman
Anita Torbjörnsgård	Ledamot	Stämman
Liza Malmqvist	Ledamot Riksbyggen	Stämman

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Christer Langborn	Suppleant	Stämman
Vincent Bell	Suppleant	Stämman

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Borevision, Joakim Mattsson	Godkänd Revisor	Stämman
Richard Jansson	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Vincent Bell	Sammanställande	Stämman
Emma Karlsson		Stämman
Anton Gamelon		Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 12 juni 2021 råkade södra Stockholm ut för det värsta regnovädrat i modern tid. Detta ledde dessvärre till att en lägenhet och en lokal översvämmades och fick rivas ut fullständigt och renoveras igen. Trots hjälp från försäkringsbolag så innebär detta oförutsedda kostnader för föreningen i form av höga självrisker och uteblivna hyresintäkter vilket påverkade resultatet.

Under ungefär samma tid rapporterades en vattenskada i en medlems lägenhets badrum. Detta ledde till att badrummet behövde totalrenoveras vilket även det ledde till oförutsedda kostnader för föreningen.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

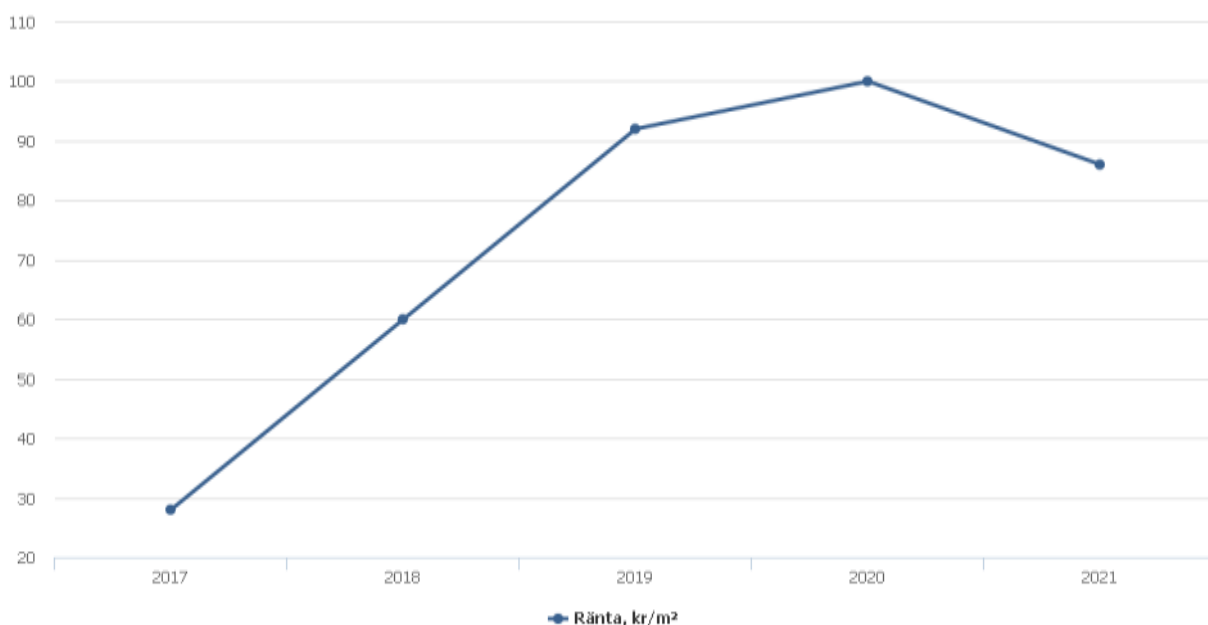
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 635	1 548	1 382	1 353	1 382
Resultat efter finansiella poster	-845	-687	-4 520	-1 928	-1 371
Resultat exklusive avskrivningar	-142	16	-3 893	-1 336	-1 186
Soliditet %	-2	2	5	7	18
Likviditet %	5*	9*	149	261	586
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	844	812	775	774	774
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	86	100	92	60	28
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	705	459	210	0	194
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 552	9 959	9 587	6 076	6 105

\*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 775 000	4 688 000	893 941	-7 288 716	-686 763
Disposition enl. årsstämmobeslut				-686 763	686 763
Reservering underhållsfond			499 000	-499 000	
Årets resultat					-844 966
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 775 000</b>	<b>4 688 000</b>	<b>1 392 941</b>	<b>-8 474 479</b>	<b>-844 966</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 975 480
Årets resultat	-844 966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-499 000
<b>Summa</b>	<b>-9 319 445</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 319 445**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 635 126	1 547 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 508	6 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 638 634</b>	<b>1 554 417</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 390 706	-1 000 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 478	-279 351
Personalkostnader	Not 6	-69 910	-62 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 237	-703 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 302 331</b>	<b>-2 046 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-663 697</b>	<b>-491 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	203	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-181 519	-195 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 268</b>	<b>-195 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-844 966</b>	<b>-686 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-844 966</b>	<b>-686 763</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	12 699 459	12 980 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 179 405	5 601 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 878 864</b>	<b>18 582 101</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 879 364</b>	<b>18 582 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-14 214	0
Övriga fordringar	Not 15	14 584	31 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	33 171	32 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 541</b>	<b>64 277</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	884 906	1 168 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>884 906</b>	<b>1 168 018</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>918 447</b>	<b>1 232 295</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 797 810</b>	<b>19 814 896</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 463 000	7 463 000	
Fond för yttre underhåll	1 392 941	893 941	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 855 941</b>	<b>8 356 941</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 474 480	-7 288 716	
Årets resultat	-844 966	-686 763	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 319 445</b>	<b>-7 975 480</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-463 504</b>	<b>381 461</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	5 086 651
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 086 651</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. amortering och omförhandling av långfristiga lån)	Not 18	18 865 223	14 065 291
Leverantörsskulder	Not 19	24 446	20 011
Skatteskulder	Not 20	-3 275	6 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	374 921	255 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 261 315</b>	<b>14 346 784</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 797 810</b>	<b>19 814 896</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	76
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	30
Bredbandsinstallation	Linjär	15
Bergvärme	Linjär	50
Passersystem Aptus	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 527 684	1 469 052
Hyror, lokaler	58 536	35 976
Hyror, garage	27 000	25 200
Hyror, p-platser	36 000	24 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-600
Rabatter	-14 094	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 635 126</b>	<b>1 547 828</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 088	5 629
Övriga rörelseintäkter	420	960
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 508</b>	<b>6 589</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-8 875
Reparationer	-569 037	-199 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 329	-50 399
Tomträttsavgäld	-101 100	-101 100
Försäkringspremier	-31 291	-22 811
Kabel- och digital-TV	-8 993	-8 826
Återbäring från Riksbyggen	1 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-34 375
Serviceavtal	-37 905	-37 605
Ersättningar till hyresgäster	-9 636	0
Förbrukningsinventarier	-15 719	-23 563
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 379
Vatten	-56 729	-53 122
Fastighetsel	-383 881	-246 643
Sophantering och återvinning	-36 619	-31 056
Förvaltningsarvode drift	-89 468	-181 371
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 390 706</b>	<b>-1 000 860</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 999	-78 569
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 000
Övriga försäljningskostnader	-2 385	-75
Övriga förvaltningskostnader	-16 146	-17 652
Kreditupplysningar	-463	-906
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 043	-3 312
Telefon och porto	-1 548	-1 381
Medlems- och föreningsavgifter	-1 550	-1 450
Konsultarvoden	-1 748	-154 360
Bankkostnader	-1 650	-1 645
Övriga externa kostnader	-7 321	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-138 478</b>	<b>-279 351</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-49 900	-49 900
Sammanträdesarvoden	-6 625	1 590
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 795	-1 530
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-11 590	-12 241
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 910</b>	<b>-62 581</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-179 080	-179 080
Avskrivning Markanläggningar	-19 792	-19 792
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 661	-7 661
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 375	-74 375
Avskrivning Installationer	-422 329	-422 329
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-703 237</b>	<b>-703 237</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	0
Övriga ränteintäkter	11	11
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>203</b>	<b>11</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-169 144	-194 968
Övriga räntekostnader	0	-195
Övriga finansiella kostnader	-12 375	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-181 519</b>	<b>-195 163</b>

**Anskaffningsvärden**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 670 690	13 311 542
Byggnadsinventarier, portar	64 375	64 375
Standardförbättringar	2 975 003	2 975 003
Fjärrvärme	304 152	304 152
Markanläggning	593 750	593 750
Installation, bredband	114 920	114 920
	<b>17 722 890</b>	<b>17 363 742</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	359 148
	<b>0</b>	<b>359 148</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 722 890</b>	<b>17 722 890</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 248 703	-2 069 623
Byggnadsinventarier, portar	-64 375	-64 375
Standardförbättringar	-1 636 252	-1 561 878
Fjärrvärme	-304 152	-304 152
Markanläggningar	-435 413	-415 621
Installation, bredband	-53 628	-45 966
	<b>-4 742 523</b>	<b>-4 461 615</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-179 080	-179 080
Årets avskrivning standardförbättringar	-74 375	-74 375
Årets avskrivning markanläggningar	-19 792	-19 792
Årets avskrivning installation, bredband	-7 661	-7 661
	<b>-280 908</b>	<b>-280 908</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 023 431</b>	<b>-4 742 523</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 699 459</b>	<b>12 980 367</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	610 000	610 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 210 000</b>	<b>28 210 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 810 000</i>	<i>15 810 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Bergvärme	6 403 295	6 403 295
Aptus	465 424	465 424
	<b>6 868 719</b>	<b>6 868 719</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 868 719</b>	<b>6 868 719</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Bergvärme	-1 127 359	-751 572
Aptus	-139 627	-93 084
	<b>-1 266 986</b>	<b>-844 656</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Bergvärme	-375 786	-375 786
Aptus	-46 542	-46 542
	<b>-422 328</b>	<b>-422 328</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Bergvärme	-1 127 359	-1 127 359
Aptus	-139 627	-139 627
	<b>-1 266 986</b>	<b>-1 266 986</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 179 405</b>	<b>5 601 733</b>
<b>Varav</b>		
Bergvärme	4 900 150	5 275 936
Aptus	279 255	325 797

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-14 214	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-14 214</b>	<b>0</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 584	17 377
Andra kortfristiga fordringar	0	14 022
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 584</b>	<b>31 399</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 896	7 603
Förutbetald tomträttsavgäld	25 275	25 275
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>33 171</b>	<b>32 878</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	3 817	3 806
Transaktionskonto	881 088	1 164 212
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>884 906</b>	<b>1 168 018</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	18 865 223	19 151 942
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 272	-286 669
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 575 951	-13 778 622
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 086 651</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,69%	2021-03-04	1 050 091,00	-1 048 447,00	1 644,00	0,00
SBAB	0,83%	2021-11-01	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,89%	2022-03-04	0,00	1 048 447,00	5 134,00	1 043 313,00
SBAB	0,84%	2022-05-06	6 755 000,00	0,00	140 000,00	6 615 000,00
SBAB	0,69%	2022-06-08	676 200,00	0,00	19 600,00	656 600,00
SBAB	0,87%	2022-08-15	873 147,00	0,00	5 901,00	867 246,00
SBAB	0,88%	2022-08-15	4 213 504,00	0,00	18 440,00	4 195 064,00
SBAB	0,83%	2022-10-04	4 584 000,00	0,00	96 000,00	4 488 000,00
SBAB	0,95%	2022-11-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 151 942,00</b>	<b>0,00</b>	<b>286 719,00</b>	<b>18 865 223,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns sju lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Leverantörsskulder	24 446	20 011
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>24 446</b>	<b>20 011</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skatteskulder	0	2 793
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	51 329	50 399
Debiterad preliminärskatt	-54 604	-47 080
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>-3 275</b>	<b>6 112</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	16 043	16 159
Upplupna räntekostnader	4 095	4 245
Upplupna elkostnader	134 544	50 420
Upplupna vattenavgifter	9 478	8 840
Upplupna kostnader för renhållning	5 030	5 469
Upplupna styrelsearvoden	51 961	51 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 529	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 241	118 806
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>374 921</b>	<b>255 370</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 224 000	19 224 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Susann Törnqvist

---

Danjell Elgebrandt

---

Johan Sundberg

---

Anita Torbjörnsgård

---

Henrik Forssell

---

Liza Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Borevision AB

---

Joakim Mattsson  
Godkänd revisor

---

Richard Jansson  
Förtroendevald 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 skuldtyngd 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.

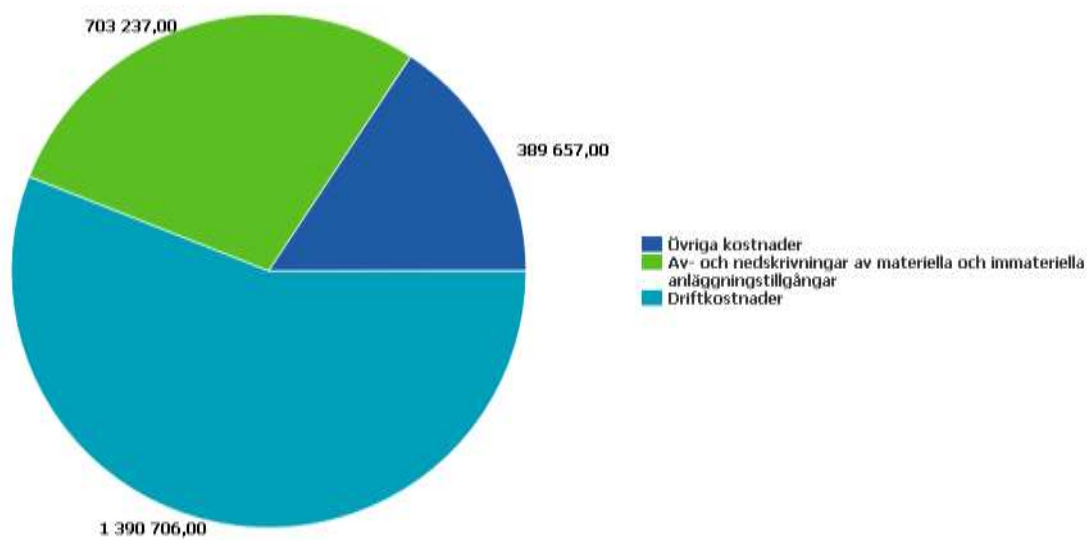
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

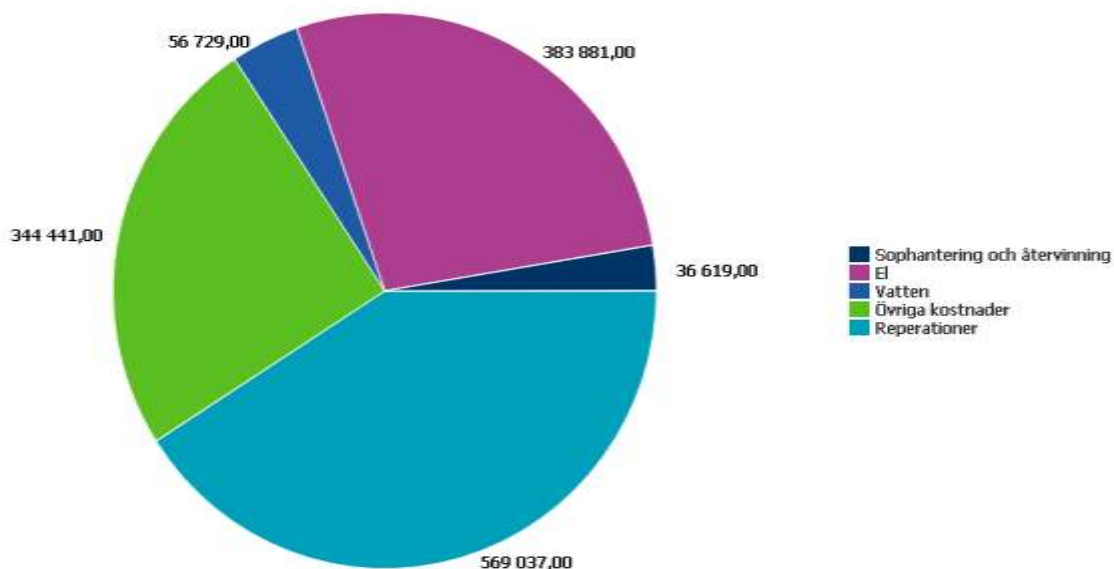
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 390 706	1 000 860
Övriga externa kostnader	138 478	279 351
Personalkostnader	69 910	62 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	703 237	703 237
Finansiella poster	181 268	195 152
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 483 600</b>	<b>2 241 180</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	9 526
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	9 876
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	63 013
Rabatt/återbäring från RB	-1 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	34 375
Serviceavtal	37 905	37 605
Inre skötsel/städ grund	89 468	89 308
Inre skötsel/städ extra	0	9 648
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3 708
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1 728
Rep installationer utg för köpta tj	1 588	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	55 353
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 301
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 698	0
Rep install utg för köpta tj El	0	12 558
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 178	41 015
Rep huskropp utg för köpta tj	0	54 125
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 850	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 496
Övriga Reparationer	0	23 451
Vattenskador	554 723	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	8 875
Fastighetsel	383 881	246 643
Vatten	56 729	53 122
Sophämtning	20 569	19 975
Extra sophämtning	16 050	11 081
Fastighetsförsäkring	31 291	22 811
Ersättningar till hyresgäster	9 636	0
Tomträttsavgälder	101 100	101 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8 993	8 826
Fastighetsskatt	51 329	50 399
Förbrukningsinventarier	0	13 891
Förbrukningsmaterial	15 719	9 672
Övriga kostnader för transportmedel	0	1 379
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 390 706</b>	<b>1 000 860</b>





---

# RB BRF Sthlmshus 27

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sthlmshus 27 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



