

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Sthlmshus 10  
Org nr: 702002-1734





## Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2024/2025 har utöver ordinarie drift och underhåll innehållit ett par förändringar och arbeten av lite extra dignitet!

Den obligatoriska ventilationskontrollen som påbörjades under föregående verksamhetsår avslutades hösten 2024 med godkänt resultat!

Under vintern ändrade vi vår sophantering. Nedkasten i trapphusen stängdes och ersattes av utomhus kärl, för både mat- och restavfall.

I januari 2025 ingick vi ett elavtal med Skellefteå kraft där vi band priset för vår rörliga el till ett mer förmånligt pris än året innan, vilket medförde en minskning på priset vi medlemmar betalar för vår hushållsel.

20 år har gått sedan vi bytte elstigar i våra fastigheter. Elmätarna som installerades då har nått sin livslängd varpå samtliga nu har bytts ut till dagens standard! Vi har också uppgraderat vårt styr & reglersystem för värme & vatten i våra undercentraler.

Månadsavgiften höjdes med 4% från 1/1-25 p.g.a ökade driftkostnader. Som vi nämnt i ett av informationsbladen kommer vi även att behöva höja månadsavgiften i januari 2026. Den höjningen är främst för att möta den ökade tomträttsavgälden som vi betalar till Stockholm stad för nyttjande av vår mark. Information om detta har skickats ut digitalt samt finns att läsa i Informationsbladen på hemsidan.

Verksamhetsårets sista dag den 31/8 var också den sista dagen vi hade tillgång till ”vår” parkering bakom Rämensvägen 1-9 Stockholm stad har fått sin mark tillbaka & planerar för en grön aktivitetspark på platsen, ett arbete som drar igång 2026!

För att hålla oss i tiden har föreningen under våren 2025 antagit nya stadgar! Första beslutet togs på årsstämman den 13/2- 25 och ett andra beslut på extrastämman som gick av stapeln den 15/5-25!

I år sågs vi på utöver föreningsstämman även på extrastämman i maj och korvgrillningen i september! Tyvärr fick vi inte till någon höstfest 2025 men adventsfikat på första advent blir den tredje i rad, en ny tradition har startats!

Styrelsen tackar alla medlemmar för året som varit!

/ Styrelsen

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 10 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

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 nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kolsundet 1-3, Vistern 2, Fryken 10, Glavsfjorden 5 och Råvarpen 1-4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 358 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Råmensvägen 1-11, 15-21, 33-39, 43-47, 2-32, Siljansvägen 1-11, 15-41, 39A, 41A, 41B och Årstavägen 49 och 51 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-10-01 respektive 2026-10-01 med en årlig avgäld på 1 421 800 kr.

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 123      | 186      | 49       | 358   |

| Lokaler | Garage | P-platser | mc-platser |
|---------|--------|-----------|------------|
| 47      | 10     | 32        | 8          |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Bostäder bostadsrätt | 18 917 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt    | 1 501 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 601 045 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 617 085 000 kr |



## Avtal

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.

| Leverantör                        | Avtal                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ekonomisk och Teknisk förvaltning | Riksbyggen                                               |
| Städning                          | Ren standard i Stockholm KB                              |
| Kabel TV, bredband                | Tele2 AB                                                 |
| Individuell elmätning             | Infometric                                               |
| Grovsopor                         | Remondis                                                 |
| Parkeringsövervakning             | Aimo Park AB                                             |
| El, nät                           | Ellevio AB                                               |
| El, förbrukning                   | Vattenfall Kundservice AB 2409-2412, Skellefteå Kraft AB |
| Klottersanering                   | Color Off Sthlm AB                                       |
| Bredband fiber                    | Obenetwork AB                                            |
| Bokningstavlor/passersystem       | Wisehouse / CLS                                          |
| Skadedjursbekämpning              | Nomor 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 1 104 tkr och planerat underhåll för 4 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 19 765 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 977 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 875 tkr för att möta kommande större underhåll senare än 10 år.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                 | År        |
|---------------------------------------------|-----------|
| Stambyte                                    | 1990-1992 |
| Takrenovering                               | 1990-1992 |
| Balkongrenovering                           | 2001      |
| Fasadrenovering                             | 2003      |
| Fönsterbyte                                 | 2004      |
| Elstigare                                   | 2007-2008 |
| Byte värmväxlare                            | 2014-2015 |
| Renovering skorstenar                       | 2016-2019 |
| Upprustning lekplats                        | 2016      |
| Byte värmväxlare                            | 2017      |
| Utbyggnad el-central                        | 2017      |
| Balkongrenovering                           | 2018      |
| Renovering dörrar                           | 2018-2019 |
| Obligatorisk ventilationskontroll           | 2019      |
| Utbyte stenplattor vid utegrill             | 2019      |
| Trädbeskrning förnygring                    | 2021      |
| Asfaltering, delar av området               | 2021      |
| Stamspolning                                | 2021-2022 |
| Obligatorisk ventilationskontroll           | 2023      |
| Byte av värmeledningar                      | 2023      |
| Byte av armaturer, LED i källare & trapphus | 2023      |
| Spolning dagvattenbrunnar                   | 2023      |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                       | Belopp (tkr) |
|-----------------------------------|--------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll | 1 225        |
| Byte DUC                          | 1 019        |
| Sophantering                      | 880          |
| Utbyte el-mätare för IMD          | 475          |
| Skyddsrum                         | 426          |
| Utrustning tvättstuga             | 145          |



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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Sofie Danielsson     | Ordförande           | 2027                          |
| Ann Dimelius         | Sekreterare          | 2026                          |
| Catarina Fredriksson | Ledamot              | 2027                          |
| Noel Irstad          | Ledamot              | 2026                          |
| Milda Grikainyte     | Ledamot              | 2027                          |
| Mårten Lilja         | Ledamot Riksbyggen   |                               |
| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Andreas Vigren       | Suppleant            | 2026                          |
| Susanne Hardebrand   | Suppleant            | 2026                          |
| Jonas Linde          | Riksbyggen Suppleant |                               |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer             | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Per Engzell                     | Extern revisor                | 2026                          |
| Sara Andersson                  | Förtroendevald revisor        | 2026                          |
| Revisorssuppleanter             | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Alexandra Adelöf                | 2026                          |                               |
| Valberedning                    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Lars-Olof Svensson              | 2026                          |                               |
| Marianne Asp                    | 2026                          |                               |
| Michael Scheibe, Sammankallande | 2026                          |                               |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutbetalat ett lån på 1 497 474 kr. Det har påverkat den totala skuldsättningen då den minskat från 2 873 kr per m<sup>2</sup> till 2 786.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 468 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 59 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 477 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                       | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                       | 21 471    | 21 085    | 20 085    | 18 478    | 18 438    |
| Resultat efter finansiella poster                     | -1 124    | -628      | 1 125     | -29       | 2 676     |
| Resultat exkl avskrivningar                           | -125      | 372       | 2 124     | 970       | 3 522     |
| Soliditet %                                           | 21        | 21        | 22        | 20        | 19        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter         | 93        | 94        | 91        | 91        | 93        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt             | 1 061     | 1 045     | 1 001     | 912       | 907       |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt exkl IMD-el | 973       | 948       | 932       | 870       | 863       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                  | 663       | 663       | 642       | 670       | 538       |
| Energikostnad kr/kvm                                  | 339       | 346       | 332       | 278       | 263       |
| Sparande kr/kvm                                       | 198       | 183       | 219       | 73        | 185       |
| Skuldsättning kr/kvm                                  | 2 786     | 2 873     | 2 882     | 3 037     | 3 191     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt         | 3 007     | 3 101     | 3 110     | 3 278     | 3 444     |
| Räntekänslighet %                                     | 2,8       | 3,0       | 3,1       | 3,6       | 3,8       |

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med 1 124 tkr vilket är väntat då föreningen utfört planerat underhållsarbete för över 4 miljoner kronor. Under året har föreningen höjt årsavgiften med 4 % och även betalat av ett lån för att minska skuldsättningen vilket sammantaget kommer stärka ekonomin framöver. Efter att styrelsen antagit budgeten för nästkommande räkenskapsår har de även beslutat att höja årsavgiften ytterligare med 4 % för att stärka kassan och möjligheten till att finansiera framtida underhåll och slitage på fastigheterna.

### 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.

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt exkl IMD-el

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter exklusive avgifter som avser den individuella mätningen och debiteringen för el delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

**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 | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond    | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 411 554         | 4 880 668          | 11 715 259        | 467 644             | -627 953          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                   | -627 953            | 627 953           |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 3 875 000         | -3 875 000          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | -4 170 212        | 4 170 212           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                    |                   |                     | -1 124 469        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>411 554</b>  | <b>4 880 668</b>   | <b>11 420 047</b> | <b>134 903</b>      | <b>-1 124 469</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -160 309        |
| Årets resultat                          | -1 124 469      |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -3 875 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 4 170 212       |
| <b>Summa</b>                            | <b>-989 566</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 989 566**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 21 471 069               | 21 084 774               |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 146 494                  | 4 800                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>21 617 563</b>        | <b>21 089 574</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | −17 704 514              | −16 917 485              |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | −1 958 823               | −1 966 936               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | −645 800                 | −538 854                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −999 591                 | −999 591                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>−21 308 728</b>       | <b>−20 422 865</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>308 835</b>           | <b>666 710</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 51 557                   | 148 735                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | −1 484 861               | −1 443 398               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>−1 433 304</b>        | <b>−1 294 663</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>−1 124 469</b>        | <b>−627 953</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>−1 124 469</b>        | <b>−627 953</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader                                    | Not 8  | 68 941 805 | 69 770 790 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 9  | 987 871    | 1 158 477  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 69 929 676 | 70 929 267 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 10 | 179 000    | 179 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 179 000    | 179 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 70 108 676 | 71 108 267 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 19 145     | 8 503      |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 89 239     | 87 717     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 434 832    | 1 141 973  |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 543 216    | 1 238 193  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 5 276 406  | 7 059 436  |
| Summa kassa och bank                         |        | 5 276 406  | 7 059 436  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 5 819 622  | 8 297 629  |
| Summa tillgångar                             |        | 75 928 298 | 79 405 896 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 5 292 222  | 5 292 222  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 11 420 047 | 11 715 259 |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 16 712 269 | 17 007 481 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 134 903    | 467 644    |
| Årets resultat                               |        | −1 124 469 | −627 953   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −989 566   | −160 309   |
| Summa eget kapital                           |        | 15 722 703 | 16 847 171 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 36 614 094 | 41 032 908 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 36 614 094 | 41 032 908 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 20 277 329 | 17 633 318 |
| Leverantörsskulder                           |        | 471 087    | 1 148 152  |
| Skatteskulder                                |        | 70 278     | 37 026     |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 307 313    | 304 539    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 465 494  | 2 402 782  |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 23 591 501 | 21 525 817 |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 75 928 298 | 79 405 896 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                   | 2023/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 308 835                     | 666 710                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 999 591                     | 999 591                    |
|                                                                                               | <strong>1 308 426</strong>  | <strong>1 666 300</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 127 155                     | 125 764                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 474 590                  | -1 444 185                 |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-39 010</strong>    | <strong>347 879</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 619 380                     | 16 202                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -588 597                    | -465 668                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-8 227</strong>     | <strong>-101 588</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>          | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -1 774 803                  | -169 727                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-1 774 803</strong> | <strong>-169 727</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -1 783 030                  | -271 315                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 7 059 436                   | 7 330 751                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 5 276 406                   | 7 059 436                  |



# 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 aviserar 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      |
| Inventarier och verktyg | Linjär              | 10       |

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 18 410 176               | 17 932 296               |
| Hyror, lokaler                         | 844 959                  | 794 819                  |
| Hyror, garage                          | 157 200                  | 156 881                  |
| Hyror, p-platser                       | 237 600                  | 238 200                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -35 704                  | -54 576                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | 0                        | -2 758                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -4 800                   | -640                     |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 49 156                   | 49 508                   |
| Elavgifter                             | 1 653 061                | 1 838 838                |
| Övriga ersättningar                    | 159 490                  | 132 283                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -69                      | -76                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>21 471 069</b>        | <b>21 084 774</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 45 022                   | 4 800                    |
| Försäkringsersättningar             | 101 472                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>146 494</b>           | <b>4 800</b>             |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -4 170 212                       | -3 370 498                       |
| Reparationer                         | -1 104 190                       | -1 229 141                       |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -687 642                         | -654 390                         |
| Tomträttsavgäld                      | -1 421 800                       | -1 421 800                       |
| Försäkringspremier                   | -630 796                         | -608 945                         |
| Kabel- och digital-TV                | -381 884                         | -366 545                         |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 400                            | 2 200                            |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -17 197                          | -4 177                           |
| Serviceavtal                         | -248 410                         | -294 440                         |
| Sotning                              | 0                                | -7 978                           |
| Obligatoriska besiktningar           | -12 375                          | 0                                |
| Bevakningskostnader                  | -18 954                          | -20 304                          |
| Snö- och halkbekämpning              | -577 710                         | -337 465                         |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                                | -7 000                           |
| Förbrukningsinventarier              | -38 445                          | -70 081                          |
| Vatten                               | -1 282 260                       | -1 067 197                       |
| Fastighetsel                         | -1 649 752                       | -2 037 766                       |
| Uppvärmning                          | -3 994 466                       | -3 952 782                       |
| Sophantering och återvinning         | -463 114                         | -505 813                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 012 706                       | -963 362                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-17 704 514</b>               | <b>-16 917 485</b>               |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 560 939                       | -1 688 280                       |
| Lokalkostnader                             | -600                             | 0                                |
| IT-kostnader                               | -22 062                          | -18 964                          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -36 125                          | -35 375                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 228                          | -6 749                           |
| Kreditupplysningar                         | -2 418                           | -18 702                          |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -125 628                         | -92 000                          |
| Representation                             | -12 772                          | -8 537                           |
| Kontorsmateriel                            | -11 835                          | -10 250                          |
| Telefon och porto                          | -119                             | 0                                |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -715                             | -9                               |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -45 222                          | -32 933                          |
| Köpta tjänster                             | -3 474                           | -26 645                          |
| Konsultarvoden                             | -34 500                          | 0                                |
| Bankkostnader                              | -12 188                          | -9 669                           |
| Övriga externa kostnader                   | -59 998                          | -18 825                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 958 823</b>                | <b>-1 966 936</b>                |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -165 000                 | -130 416                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -20 175                  | -49 321                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -309 528                 | -233 448                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 400                   | -2 400                   |
| Sociala kostnader                                     | -148 697                 | -123 269                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-645 800</b>          | <b>-538 854</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -828 985                 | -828 985                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -170 605                 | -170 605                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-999 591</b>          | <b>-999 591</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 99 478 225        | 99 478 225        |
|                                               | <b>99 478 225</b> | <b>99 478 225</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>99 478 225</b> | <b>99 478 225</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -28 049 464        | -28 878 449        |
|           | <b>-29 707 434</b> | <b>-28 878 449</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -828 985        | -828 985        |
|                             | <b>-828 985</b> | <b>-828 985</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-30 536 419</b> | <b>-29 707 434</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 68 941 805 | 69 770 790 |
|-----------|------------|------------|

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 594 000 000 | 610 000 000 |
| Lokaler  | 7 045 000   | 7 085 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>601 045 000</b> | <b>617 085 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>267 460 000</i> | <i>246 363 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>333 585 000</i> | <i>370 722 000</i> |

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

|                                                        | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 1 745 525        | 1 745 525        |
|                                                        | <b>1 745 525</b> | <b>1 745 525</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | —587 048         | —416 443         |
|                                                        | <b>—587 048</b>  | <b>—416 443</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | —170 605         | —170 605         |
|                                                        | <b>—170 605</b>  | <b>—170 605</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | —757 653         | —587 048         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>—757 653</b>  | <b>—587 048</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>987 871</b>   | <b>1 158 477</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 987 871          | 1 158 477        |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 179 000        | 179 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>179 000</b> | <b>179 000</b> |

358 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 89 165        | 87 717        |
| Momsfordringar                 | 74            | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>89 239</b> | <b>87 717</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 24 296         | 99 893           |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 213 908        | 202 981          |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 6 318            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 134 401          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 30 926         | 0                |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 1 995          | 1 915            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 45 224         | 222 531          |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 118 483        | 473 933          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>434 832</b> | <b>1 141 973</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 054 437        | 4 236 533        |
| Transaktionskonto           | 3 221 969        | 2 822 904        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 276 406</b> | <b>7 059 436</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 56 891 423        | 58 666 226        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -20 000 000       | -17 451 841       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -277 329          | -181 477          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>36 614 094</b> | <b>41 032 908</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| SBAB         | 3,61%     | 2024-10-11          | 1 497 474,00         | 0,00                 | 1 497 474,00        | 0,00                 |
| SBAB         | 3,11%     | 2029-01-15          | 5 000 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 5 000 000,00         |
| SBAB         | 2,90%     | 2025-09-10          | 5 000 000,00         | -4 875 000,00        | 125 000,00          | 0,00                 |
| SBAB         | 2,04%     | 2026-02-12          | 10 000 000,00        | 0,00                 | 0,00                | 10 000 000,00        |
| SBAB         | 1,08%     | 2026-03-13          | 10 000 000,00        | 0,00                 | 0,00                | 10 000 000,00        |
| SBAB         | 3,99%     | 2027-05-19          | 10 412 460,00        | 0,00                 | 0,00                | 10 412 460,00        |
| SBAB         | 3,61%     | 2028-03-16          | 6 100 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 6 100 000,00         |
| SBAB         | 3,55%     | 2028-05-11          | 4 644 542,00         | 0,00                 | 147 049,00          | 4 497 493,00         |
| SBAB         | 2,90%     | 2029-05-11          | 0,00                 | 4 875 000,00         | 0,00                | 4 875 000,00         |
| SBAB         | 2,97%     | 2029-05-11          | 6 000 000,00         | 0,00                 | 5 280,00            | 5 994 720,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>58 654 476,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 774 803,00</b> | <b>56 879 673,00</b> |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 214 467        | 218 357        |
| Mottagna depositioner              | 95 953         | 95 953         |
| Skuld för moms                     | -16 972        | -25 414        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 13 865         | 11 185         |
| Clearing                           | 0              | 4 458          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>307 313</b> | <b>304 539</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 226 023          | 215 752          |
| Upplupna elkostnader                                      | 147 419          | 148 809          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 227 312          | 178 279          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 143 198          | 145 079          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 85 197           | 79 976           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 36 000           | 35 000           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 600 345        | 1 599 886        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 465 494</b> | <b>2 402 782</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                      | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 82 793 600 | 82 793 600 |

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 oktober 2025

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofie Danielsson

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Milda Grikainyte

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Noel Irstad

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catarina Fredriksson

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mårten Lilja

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Vigen  
I egenskap av styrelsesuppleant för Ann Dimelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Extern revisor

---

Sara Andersson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564483721

## Dokument

231010 ÅR 2025-08-31

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-12-09 12:55:13 CET (+0100) av Jonas

Linde (JL)

Färdigställt 2025-12-12 09:21:29 CET (+0100)

## Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

## Signerare

Sofie Danielsson (SD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOFIE DANIELSSON"

Signerade 2025-12-09 13:46:00 CET (+0100)

Milda Grikainyte (MG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MILDA GRIKAINYTE"

Signerade 2025-12-09 13:52:18 CET (+0100)

Noel Irstad (NI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NOEL IRSTAD"

Signerade 2025-12-09 20:42:26 CET (+0100)

Catarina Fredriksson (CF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Catarina Birgitta Fredriksson"

Signerade 2025-12-09 13:53:00 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564483721

Mårten Lilja (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL FREDRIK MÅRTEN LILJA"

Signerade 2025-12-10 13:28:15 CET (+0100)

Andreas Vigren (AV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Nils Erik Vigren"

Signerade 2025-12-09 12:58:15 CET (+0100)

Per Engzell (PE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2025-12-12 09:21:29 CET (+0100)

Sara Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ANDERSSON"

Signerade 2025-12-10 15:04:42 CET (+0100)

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10, org.nr 702002-1734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 misstag, 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.

### **Förtroendevald revisors 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 Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den externa 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 externa 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.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Sara Andersson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562710230

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Stockholmshus nr 10  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-11-19 13:31:40 CET (+0100) av Jonas  
Linde (JL)  
Färdigställt 2025-12-12 09:22:28 CET (+0100)

## Initierare

Jonas Linde (JL)  
Riksbyggen  
[REDACTED]

## Signerare

Sara Andersson (SA)  
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA  
ANDERSSON"  
Signerade 2025-11-25 11:40:05 CET (+0100)

Per Engzell (PE)  
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2025-12-12 09:22:28 CET (+0100)

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





---

# RB BRF Sthlmshus 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sthlmshus 10 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)

