

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stenhagen
Org nr: 733600-1123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilaga: Hållbarhetsredovisning 2024-2025 (utgör ej föremål för revision)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stenhagen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-06. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grävlingen 17 i Västerviks kommun. På fastigheten finns två byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adresser är Albert Tengens väg 12-20 samt Fritunagatan 30-32 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 40 928 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RBförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Antal	Garage	Förråd	P-platser	Laddplatser
12	39	12	63	14	6	45	2

Total bostadsarea bostadsrätt 3 537 m²

Total garagearea hyresrätt 223 m²

Total lokalarea hyresrätt 25 m²

Total intäktsyta 3 785 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Tv, telefoni och bredband
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel

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 210 tkr och planerat underhåll för 46 tkr (byte torktumlare).

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 447 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2023
Ventilation i lägenheter	2022
Nytt passersystem	2020
Säkerhetsdörrar	2017
Byte av termostater och injustering värme	2017
Fasadputsning	2006
Stambyte	1996
Fönsterbyte	1991

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Engberg*	Ordförande	2025
Ingela Kristiansson	Sekreterare	2025
Simo Karjalainen	Ledamot	2025
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	

*Robin Engberg valdes som suppleant på årsstämman men har fått träda in som ersättare för ledamoten och ordföranden Axel Åström som har avgått under året.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Danesten	Suppleant	2026
Katarina Larsson	Suppleant	2025
Robin Engberg*	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2025
Jonathan Öhr	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Sävberger	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Jacobson (sammankallande)	2025
Sten Lander	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 7,75%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,5% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 879 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 429	3 233	3 026	2 969	2 968
Resultat efter finansiella poster	80	-655	-237	-260	345
Soliditet %	3	2	7	9	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	94	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	932	877	831	815	813
Energikostnad kr/kvm	231	231	209	188	148
Sparande kr/kvm	189	92	144	133	253
Skuldsättning kr/kvm	2 643	2 702	2 745	2 787	2 817
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 828	2 891	2 938	2 983	3 015
Räntekänslighet %	3,0	3,3	3,5	3,7	3,7

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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, här även elavgifter boende samt tv, telefoni och bredband) 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, här även elavgifter boende samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter boende samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter boende samt tv, telefoni och bredband) 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. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 intäktsytan. 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, här även elavgifter boende samt tv, telefoni och bredband) 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 799	2 988 214	-2 195 683	-654 619
Disposition enl. årsstämmobeslut			-654 619	654 619
Reservering underhållsfond		447 000	-447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 352	46 352	
Årets resultat				80 243
Vid årets slut	92 799	3 388 862	-3 250 950	80 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 850 301
Årets resultat	80 243
Årets fondreservering	-447 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 352
Summa	-3 170 707

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-3 170 707

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 428 669	3 232 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	1 577
Summa rörelseintäkter		3 429 209	3 234 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 630 283	-2 248 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-796 371	-767 375
Personalkostnader	Not 6	-96 773	-98 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-589 278	-603 596
Summa rörelsekostnader		-3 112 705	-3 718 764
Rörelseresultat		316 504	-484 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		109 047	102 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 308	-272 681
Summa finansiella poster		-236 261	-170 109
Resultat efter finansiella poster		80 243	-654 619
Årets resultat		80 243	-654 619

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	6 240 498	6 649 009
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	405 699	459 770
Summa materiella anläggningstillgångar		6 646 197	7 108 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	189 000	189 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		189 000	189 000
Summa anläggningstillgångar		6 835 197	7 297 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	78
Övriga fordringar		3 413	3 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	260 582	263 049
Summa kortfristiga fordringar		263 995	266 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 896 117	3 611 735
Summa kassa och bank		3 896 117	3 611 735
Summa omsättningstillgångar		4 160 112	3 878 050
Summa tillgångar		10 995 309	11 175 829

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 799	92 799
Fond för yttre underhåll		3 388 862	2 988 214
Summa bundet eget kapital		3 481 661	3 081 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 250 949	-2 195 683
Årets resultat		80 243	-654 619
Summa fritt eget kapital		-3 170 707	-2 850 301
Summa eget kapital		310 954	230 712
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	9 780 183	10 003 183
Summa långfristiga skulder		9 780 183	10 003 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	223 000	223 000
Leverantörsskulder		195 896	230 812
Skatteskulder		10 029	14 649
Övriga skulder		915	1 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 332	471 582
Summa kortfristiga skulder		904 172	941 934
Summa eget kapital och skulder		10 995 309	11 175 829

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	316 504	-484 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	589 278	603 596
	905 781	119 086
Erhållen ränta	125 615	106 496
Erlagd ränta	-357 959	-236 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 438	-11 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 249	8 175
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-25 111	25 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634 078	22 698
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-126 696	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 696	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 000	-165 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 000	-165 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	284 382	-142 802
Likvida medel vid årets början	3 611 735	3 754 537
Likvida medel vid årets slut	3 896 117	3 611 735

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2056
Tillkommande utgifter (solceller)	Linjär	41	2056
Tillkommande utgifter 1992	Linjär	35	2026
Tillkommande utgifter 1995/1996	Linjär	40	2036
Tillkommande utgifter (fasader)	Linjär	40	2046
Tillkommande utgifter (miljöhus)	Linjär	40	2043
Markanläggningar (utemiljö)	Linjär	25	2033
Markanläggningar (vattenavrinning)	Linjär	20	2045
Installationer (ventilation)	Linjär	20	2032
Installation (laddbox)	Linjär	15	2037
Installationer (inomhusgivare)	Linjär	10	2033

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 974 644	2 760 744
Hyror, lokaler	6 208	9 792
Hyror, garage	42 000	29 520
Hyror, p-platser	54 694	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 209	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-78	-1 144
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 987	-3 893
Värmeavgifter, garage	0	8 040
Elavgifter boende	161 006	182 508
Elavgifter laddplatser	5 971	0
Tv, telefoni och bredband	160 272	160 272
Debiterad fastighetsskatt	42	84
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning)	28 445	31 188
Övriga sidointäkter (el solceller)	3 661	7 566
Summa nettoomsättning	3 428 669	3 232 677

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	540	1 577
Summa övriga rörelseintäkter	540	1 577

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-46 352	-398 146
Reparationer	-209 821	-441 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 892	-106 210
Försäkringspremier	-79 726	-69 339
Tv, telefoni och bredband	-162 523	-163 619
Återbäring från Riksbyggen	2 600	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 030	-4 473
Snö- och halkbekämpning	-17 984	-47 367
Statuskontroll	-1 875	0
Förbrukningsinventarier	-10 078	-22 133
Vatten	-202 307	-169 667
Fastighetsel	-187 603	-199 530
Uppvärmning	-485 626	-506 186
Sophantering och återvinning	-115 067	-121 707
Summa driftskostnader	-1 630 283	-2 248 878

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-710 219	-684 492
Arvode, yrkesrevisorer	-29 188	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-33 509	-33 585
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 378	-12 960
Telefon	-3 421	-2 834
Medlemsavgift Intresseföreningen	-5 670	-5 670
Bankkostnader	-4 237	-2 833
Summa övriga externa kostnader	-796 371	-767 375

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-49 500	-45 000
Sammanträdesarvoden	-23 220	-31 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 620	-5 400
Sociala kostnader	-18 433	-17 434
Summa personalkostnader	-96 773	-98 914

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning byggnader	-2 859	-2 859
Avskrivning markanläggningar	-13 219	-27 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-519 129	-519 129
Avskrivning installationer	-54 071	-54 071
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-589 278	-603 596

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 150 000	2 150 000
Mark	126 000	126 000
Tillkommande utgifter	15 520 746	15 520 746
Markanläggning	601 019	601 019
Årets anskaffningar		
Markanläggning	126 696	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 524 461	18 397 765
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 058 502	-2 055 643
Tillkommande utgifter	-9 179 703	-8 660 574
Markanläggningar	-510 552	-483 014
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 859	-2 859
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-519 129	-519 128
Årets avskrivning markanläggningar	-13 219	-27 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 283 963	-11 748 756
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 240 498	6 649 009
Varav		
Byggnader	88 639	91 498
Mark	126 000	126 000
Tillkommande utgifter	5 821 915	6 341 044
Markanläggningar	203 944	90 467

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	19 500	19 500
Installationer	920 841	920 841
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	940 341	940 341
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 500	-19 500
Installationer	-461 071	-407 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 071	-54 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-534 642	-480 571
Restvärde enligt plan vid årets slut	405 699	459 770
Varav		
Installationer	405 699	459 770

Not 10 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
378 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	189 000	189 000
Summa långfristiga fordringar	189 000	189 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 762	24 331
Förutbetalda försäkringspremier	42 119	37 606
Förutbetalt förvaltningsarvode	183 613	174 025
Förutbetald tv, telefoni och bredband	27 087	27 087
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 582	263 049

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	0	5 000
Bankmedel Collector	3 270 279	3 144 700
Transaktionskonto Swedbank	625 838	462 036
Summa kassa och bank	3 896 117	3 611 735

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	10 003 183	10 226 183
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 000	-223 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 780 183	10 003 183

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
Sparbanken Spira*	3,07%	2029-04-30	4 773 583	100 000	4 673 583
SBAB	1,41%	2026-09-25	1 799 750	23 000	1 776 750
SBAB	3,86%	2027-11-12	3 652 850	100 000	3 552 850
Summa			10 226 183	223 000	10 003 183

*Företagslån 3 månader med slutförfallodag 2029-04-30, nuvarande räntesats.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 223 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	16 000	15 000
Upplupna räntekostnader	39 516	52 167
Upplupna elkostnader	10 666	11 162
Upplupna vattenavgifter	17 409	14 926
Upplupna värmekostnader	15 450	15 622
Upplupna kostnader för renhållning	10 943	7 717
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	51 920	47 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 901	25 969
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 027	259 319
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 332	471 582

Not 15 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	13 043 500	13 043 500

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-15

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Simo Karjalainen

Robin Engberg (suppleant som ersatt ledamot)

Ingela Kristiansson

Annika Broberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Jonathan Felt Öhr
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559901764

Dokument

Årsredovisning Stenhagen

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-10-16 10:33:05 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-22 08:15:20 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Simo Karjalainen (SK)

simmaj@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMO KARJALAINEN"

Signerade 2025-10-16 12:18:52 CEST (+0200)

Robin Engberg (RE)

engberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robin Ove Engberg"

Signerade 2025-10-16 11:00:30 CEST (+0200)

Ingela Kristiansson (IK)

ikristiansson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA KRISTIANSSON"

Signerade 2025-10-16 15:20:17 CEST (+0200)

Annika Broberg (AB)

annika.broberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Eva Margareta Broberg"

Signerade 2025-10-16 11:07:57 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559901764

Jonathan Felt Öhr (JFÖ)
jonathanfaltohr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN FÄLT ÖHR"
Signerade 2025-10-16 17:15:03 CEST (+0200)

Harald Justegård (HJ)
harald.justegard@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JUSTEGÅRD"
Signerade 2025-10-22 08:15:20 CEST (+0200)

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 BRF Stenhagen, org.nr 733600-1123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Stenhagen för år 2024-07-01 –2025-06-30.

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 30 juni 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen BRF Stenhagen för år 2024-07-01 –2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Västervik den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Jonathan Öhr
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

JONATHAN FÄLT ÖHR

Förtroendevald revisor

Serienummer: dd457bee84485b[...]94b228458e68c

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-10-20 10:58:57 UTC



HARALD JUSTEGÅRD

Auktoriserad revisor

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-22 06:12:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://euti.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

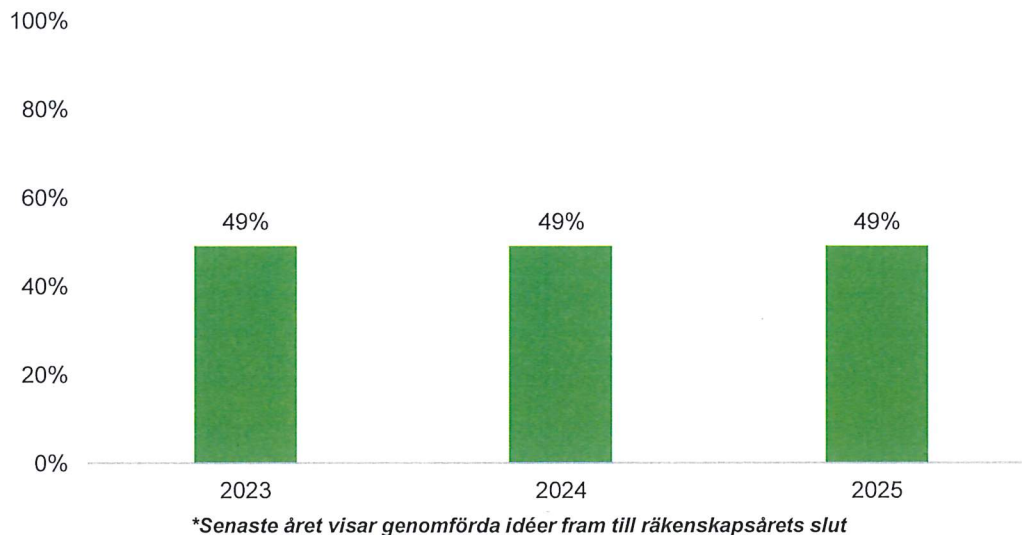
RBF Stenhagen (733600-1123)



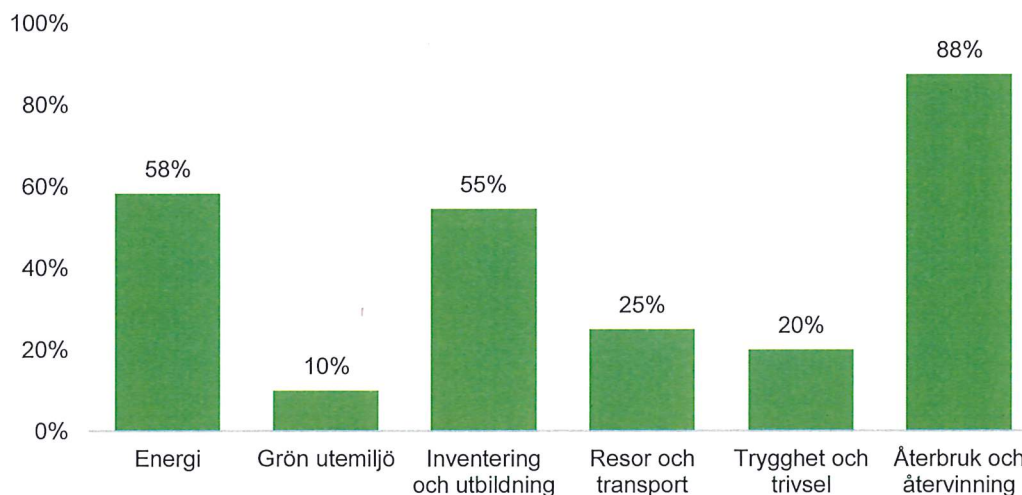
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Stenhagen har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 48% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Bytt till el från förnybara källor
Sparat energi med AI-teknik
Installerat avluftare och avgasare
Infört mätbara hållbarhets- och energimål
Minskat onödig energianvändning
Installerat solfångare
Övervakat driften
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
Installerat solceller
Bytt till snålspolande kranar
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor utomhus
Bytt ljuskällor inomhus

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela

Återbruk och återvinning

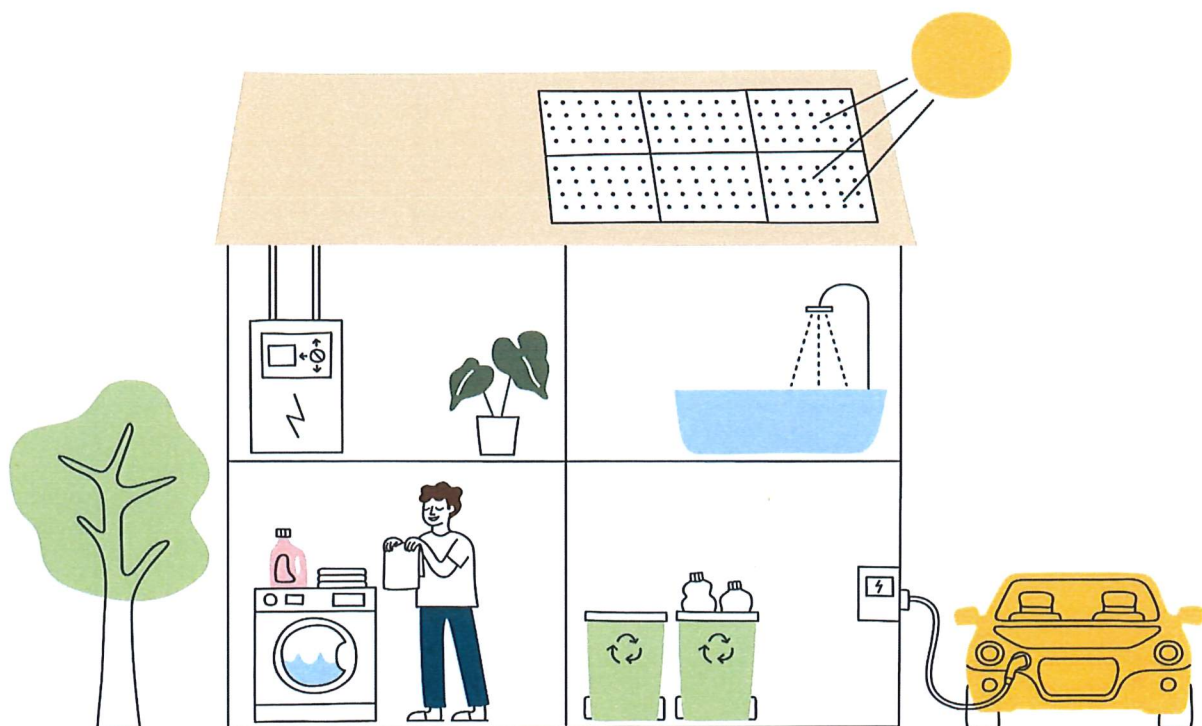
Ökat insamlingen av pantburkar- och PET
Delat på saker och tjänster
Sorterat ut textilier
Samlat in farligt avfall
Instiftat en prylhylla
Förbättrat källsorteringsrummet
Anordnat skräpplockardag

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig
Kontrollerat temperaturen
Inventerat ljuskällor
Genomfört hållbarhetsskolan
Utvecklat styrelsen
Gjort en miljöutredning

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-25.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

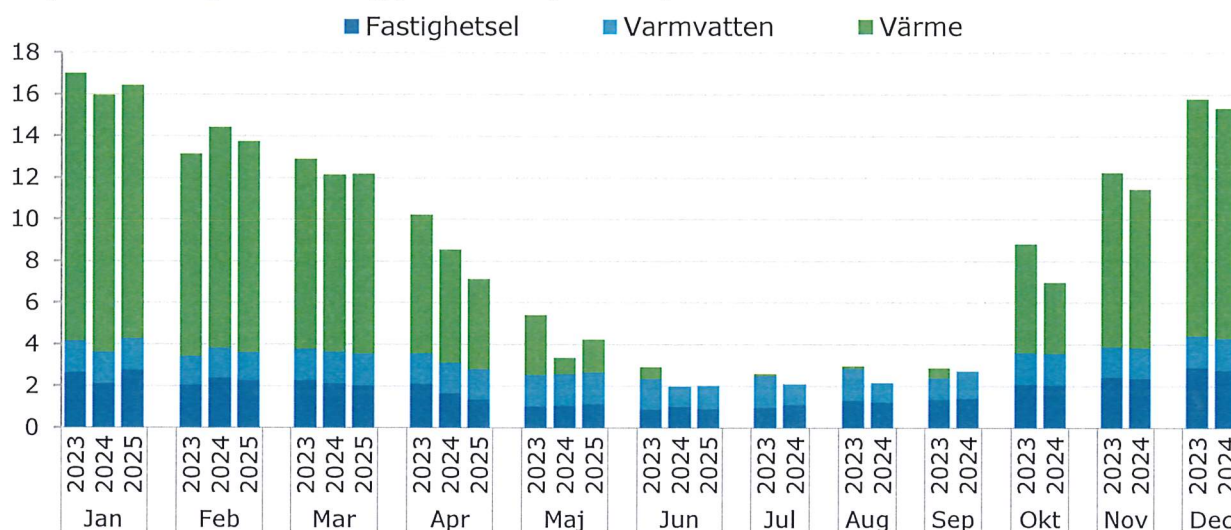
Föreningens totala area var 5 084 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	109	102	97	kWh/m ²
Varav fastighetsel	24	22	22	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	0	1	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 670 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 16 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenhagen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stenhagen 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