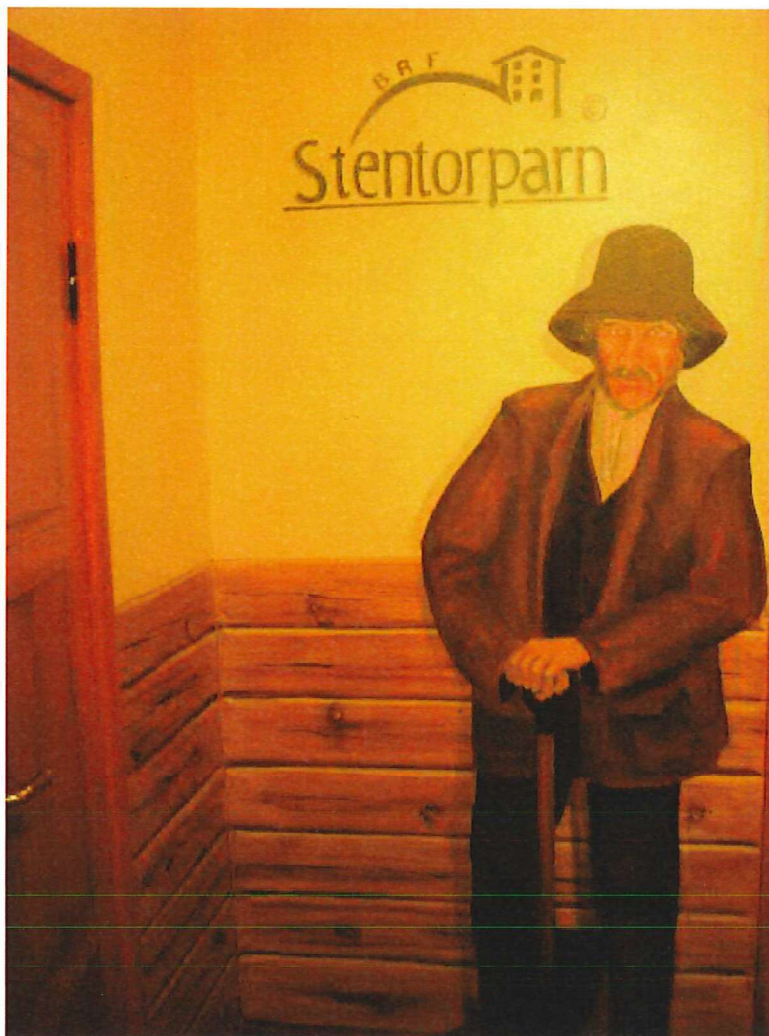




ÅRSREDOVISNING

1 juli 2024 - 30 juni 2025

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Stentorparn, org nr 778000-5026

DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 20 november 2025 kl. 18.30**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Motion gällande cykel-barnvagnsramper till källartrappor ner till cykelrummen
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Motion till årsstämman Brf Stentorparn

Cykel-barnvagnsrampar till källartrappor ner till cykelrummen

Situationen är denna;

Tidigare, innan ombyggnationen, fanns ramper för cykel/barnvagn i källartrapporna. Nu är flertalet av dessa ej återställda. Vid hus 23 är det stora problem med att släpa cykeln i den branta backen vid garagen östra gaveln, på västra gaveln finns en mycket gävänlig trappa men cykelramp saknas.

Jag föreslår till årsstämman:

Att besluta att återställa trapporna ner till cykelrummen i källarplan. Med en cykel-/barnvagnsramp förbättrad komfort för oss cyklande medlemmar i föreningen.



Anna Karlsson

Stentorpsgatan 23 C

070-767 41 57

Styrelsens svar på motion

När dräneringen planerades sågs behovet av cykelramper över mot bakgrund av de risker de innebär, då rampen tar en stor del av den tillgängliga trappbredden och således utgör en risk att halka/snubbla. Beslutet var att där det fanns alternativa vägar ut från huskropparna skulle inga cykelramper sättas dit för att minimera risken. Följaktligen försågs endast källaruppgången till 19-21 med cykelramp, då alternativ fanns i övriga huskroppar, må vara att det i 23 innebar en viss lutning uppåt, men det sågs inte som något hinder (för någon med normala förmågor). Styrelsen har inte ändrat uppfattning och har under kommunikation med motionären fått intrycket att det är fysiska/medicinska problem som föranleder motionen. Sådana hinder bör tas med kommunen som beslutar om hjälpmedel för att underlätta tillgänglighet. Styrelsen kan inte besluta att installera cykelramp för någon enskild medlem, då det skulle bryta mot likhetsprincipen. Att efterinstallera cykelramper på de trappor där de utelämnats skulle innebära en onödig kostnad. Om stämman beslutar att föreningen ska bekosta en cykelramp enligt motionen, bör det i så fall villkoras att det sker enligt stämmobeslut, och att styrelsen inte kan hållas ansvarig.

Styrelsens rekommendation är att avslå motionen.



Medlemsvinst

RBF Stentorparen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 900 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stentorparen 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 har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28.

Årets resultat blev 268 tkr sämre i jämförelse med föregående år men fortfarande positivt. Det beror till största delen på högre räntekostnader och högre avskrivningar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 233 % till 115 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummarén 1 och Skogshuggaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 232 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Stentorpsgatan 18-28 och 15-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun med en avgäld på 1 004 075 kr för räkenskapsåret 2024-2025. Fr o m 2024 10 01 är den nya årliga avgälden 1 102 500 kr. Avtalet löper till och med 2034 09 30.

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	42	131	17	3	4	232

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	61	92

Total tomtarea 19 982 m²

Total bostadsarea 13 521 m²

Total lokalarea 1 195 m²

Årets taxeringsvärde 138 933 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 041 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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.

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 287 tkr och planerat underhåll för 366 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Rekommenderad avsättning uppgår till 667 tkr (45 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 667 tkr (45 kr/kvm). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder; spricka i vägg i lgh	90 253
Gemensamma utrymmen; ny tvättmaskin o torktumlare, isolering kattvind, målning	185 182
Installationer; fjärrvärmemätare	90 503

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Gustavsson	Ordförande	2025
Roland Leske	Sekreterare	2026
Glenn Eriksson	Vice Ordförande	2026
Alberico Lecchini Ojeda	Ledamot	2025
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabelle Sammils	Suppleant	2025
Katarina Myrberg	Suppleant	2025
Manuela-Maria Fasching	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2025
Camilla Angermund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kerstin Berglund	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
André Andersson	2025	
Ellen Rastin	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt etapp 1 av omdränering och installerat värmeoptimering. För att finansiera det har föreningen upptagit nya lån på 7 mkr. Den totala kostnaden beräknas uppgå till 18,8 milj kronor och vara klart hösten 2025.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna med 5 % och värmeavgiften med 10 % från 2024-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 % och värmeavgiften med 10 % från 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 793 kr/m²/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 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

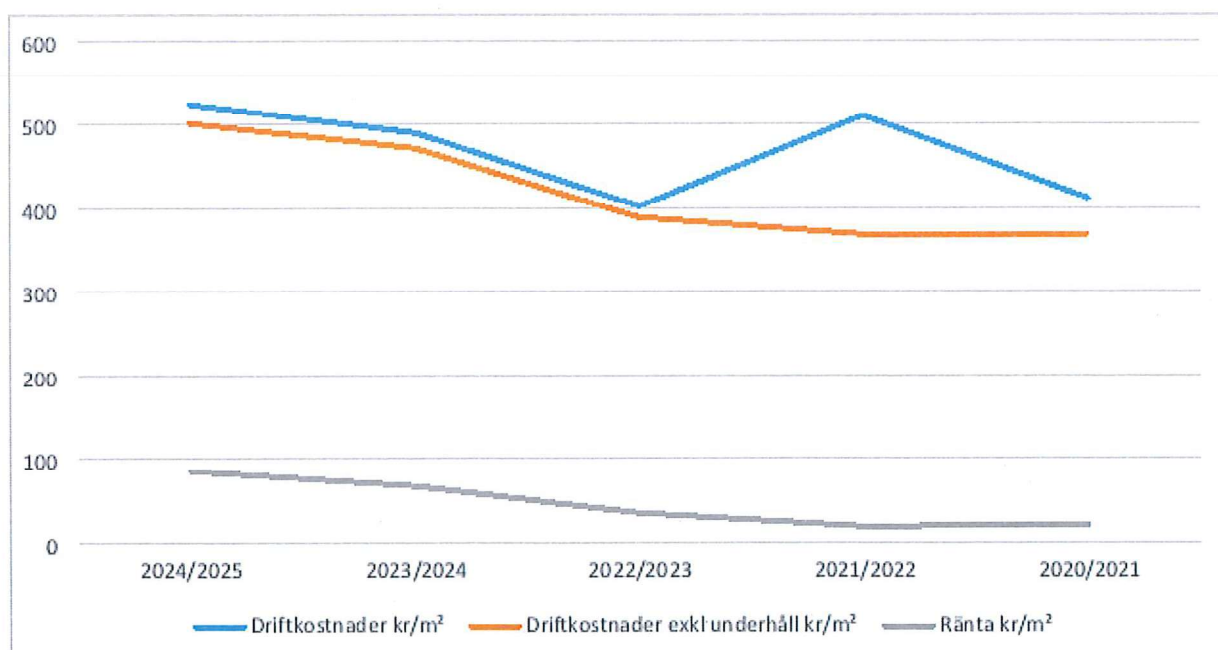
π

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 914	11 010	10 428	10 164	10 118
Rörelsens intäkter	12 537	11 369	10 781	10 517	10 474
Resultat efter finansiella poster*	866	1 134	2 506	273	1 663
Årets resultat	866	1 134	2 506	273	1 663
Resultat exkl avskrivningar	2 164	2 003	2 958	1 122	2 552
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 497	1 141	2 098	-2 378	552
Balansomslutning	54 617	46 675	43 385	25 087	25 646
Årets kassaflöde	-2 296	-4 655	-2 553	-1 599	2 717
Soliditet %*	14	15	13	13	11
Likviditet %	115	233	260	561	571
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	766	723	717	716
Driftkostnader kr/kvm	525	489	402	510	412
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	500	470	389	368	366
Energikostnad kr/kvm*	252	265	209	191	186
Underhållsfond kr/kvm	292	272	232	187	91
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	59	58	238	136
Sparande kr/kvm*	175	155	214	218	219
Ränta kr/kvm	84	66	34	18	21
Skuldsättning kr/kvm*	3 022	2 586	2 352	1 373	1 409
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 289	2 815	2 560	1 494	1 534
Räntekänslighet %*	4,0	3,7	3,5	2,1	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 108	4 002 772	1 280 997	1 134 160
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 134 160	-1 134 160
Reservering underhållsfond		667 000	-667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-365 936	365 936	
Årets resultat				866 259
Vid årets slut	367 108	4 303 836	2 114 093	866 259

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 415 157
Årets resultat	866 259
Årets fondreservering enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 936
Summa	2 980 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 980 352**

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	11 914 461	11 115 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	622 544	253 877
Summa		12 537 005	11 369 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 706 427	-7 183 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 176 104	-846 001
Personalkostnader	Not 6	-220 551	-431 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 297 895	-869 207
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-45 416	0
Summa rörelsekostnader		-10 446 393	-9 329 813
Rörelseresultat		2 090 612	2 039 373
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	22 418
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	8 041	49 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 232 394	-977 068
Summa finansiella poster		-1 224 354	-905 213
Resultat efter finansiella poster		866 259	1 134 160
Årets resultat		866 259	1 134 160

π

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	36 107 137	28 127 566
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	5 549 265	5 369 772
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	8 953 750	6 610 000
Summa materiella anläggningstillgångar		50 610 152	40 107 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	346 500	386 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		346 500	386 500
Summa anläggningstillgångar		50 956 652	40 493 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	27 103
Övriga fordringar	Not 17	169 518	523 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	754 577	596 085
Summa kortfristiga fordringar		924 095	1 146 413
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 743 929	5 039 608
Summa kassa och bank		2 743 929	5 039 608
Summa omsättningstillgångar		3 668 024	6 186 021
Summa tillgångar		54 624 675	46 679 859

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 108	367 108
Fond för yttre underhåll		4 303 836	4 002 772
Summa bundet eget kapital		4 670 944	4 369 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 114 093	1 280 997
Årets resultat		866 259	1 134 160
Summa fritt eget kapital		2 980 352	2 415 157
Summa eget kapital		7 651 295	6 785 036
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	20 913 160	24 575 318
Summa långfristiga skulder		20 913 160	24 575 318
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 557 235	13 481 924
Leverantörsskulder	Not 21	674 956	302 284
Skatteskulder	Not 22	105 393	0
Övriga skulder	Not 23	72 036	78 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 650 599	1 457 231
Summa kortfristiga skulder		26 060 219	15 319 504
Summa eget kapital och skulder		54 624 675	46 679 859

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 090 612	2 039 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 297 895	869 207
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-275 813	
Utdelningar		22 418
	3 112 694	2 930 998
Erhållen ränta	19 156	65 501
Erlagd ränta	-1 183 072	-954 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 948 778	2 041 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	214 717	-416 228
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	612 567	-1 303 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 776 062	321 426
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	361 229	0
Investeringar i byggnader och mark	-2 953 749	-17 582 000
Investeringar i inventarier	61 375	-4 856 880
Investeringar i pågående byggnation	-8 953 749	14 024 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 484 894	-8 414 400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-586 847	-2 061 664
Upptagna lån	7 000 000	5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 413 153	3 438 336
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 295 679	-4 654 638
Likvida medel vid årets början	5 039 608	9 694 246
Likvida medel vid årets slut	2 743 929	5 039 608
Kassa och Bank BR	2 743 929	5 039 608

TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	5
Byggnad el	Linjär	20
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad passagesystem	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	60
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	25
Byggnad ventilation	Linjär	5
Byggnad värme	Linjär	25
Traktor	Linjär	15
Sopmaskin	Linjär	10
Byggnad tak	Linjär	40
Solceller	Linjär	25
Omdränering	Linjär	50
Värmeoptimering	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

π

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	9 003 384	8 574 704
Hyror, lokaler	135 138	136 357
Hyror, garage	379 653	378 960
Hyror, p-platser	158 400	158 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-558	-5 255
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 800	-11 235
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-200
Bränsleavgifter, bostäder	1 631 415	1 480 980
Elavgifter	464 504	297 140
Övriga lokalintäkter	4 000	6 500
Övriga avgifter	600	1 600
Övriga ersättningar	111 085	82 277
Övriga sidointäkter	37 655	15 094
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
Summa nettoomsättning	11 914 461	11 115 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	622 544	253 877
Summa övriga rörelseintäkter	622 544	253 877

TL

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-365 937	-274 738
Reparationer	-287 052	-187 547
Självrisk	-5 592	-157 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-439 079	-325 810
Tomträttsavgäld	-1 004 075	-708 800
Försäkringspremier	-186 020	-174 501
Kabel- och digital-TV	-339 604	-482 288
Återbäring från Riksbyggen	2 900	800
Serviceavtal	-42 171	-50 262
Obligatoriska besiktningar; OVK	-199 383	0
Bevakningskostnader	-9 780	-3 878
Snö- och halkbekämpning	-40 011	-82 310
Statuskontroll	-24 880	0
Förbrukningsinventarier	-3 273	-12 186
Fordons- och maskinkostnader	-1 427	-13 728
Vatten	-560 136	-551 640
Fastighetsel	-564 059	-823 198
Uppvärmning	-2 590 601	-2 527 589
Sophantering och återvinning	-382 022	-401 278
Förvaltningsarvode drift	-664 226	-406 746
Summa driftskostnader	-7 706 427	-7 183 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-862 566	-605 024
Lokalkostnader	-13 621	-13 090
IT-kostnader	-52 869	-38 277
Arvode, yrkesrevisor	-30 500	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-66 563	-76 651
Kreditupplysningar	-2 679	-11 651
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-80 377	-46 400
Kontorsmateriel	-1 633	-2 741
Telefon och porto	-748	-628
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	-25
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Bankkostnader	-10 221	-7 535
Övriga externa kostnader	-35 797	0
Summa övriga externa kostnader	-1 176 104	-846 001

π

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-34 692	-180 634
Uttagsskatt	-5 030	-50 062
Styrelsearvoden	-115 382	-109 110
Sammanträdesarvoden	-26 200	-24 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 598	-5 128
Sociala kostnader	-35 648	-61 925
Summa personalkostnader	-220 551	-431 509
Antal anställda, timanställd.	0 pers	0 pers

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-940 813	-623 360
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 367	-33 367
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 763	-38 138
Avskrivning Installationer	-289 953	-174 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 297 895	-869 207

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, traktor	-45 416	0
Summa övriga rörelsekostnader	-45 416	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	22 418
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 418

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 036
Ränteintäkter från likviditetsplacering	110	46 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 193	311
Övriga ränteintäkter	6 738	1 867
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 041	49 437

π

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 232 394	-976 003
Övriga räntekostnader	0	-255
Övriga finansiella kostnader	0	-810
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 232 394	-977 068

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	64 736 006	52 263 439
	64 736 006	52 263 439
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete; omdränering	6 000 000	0
Årets tillkommande utgifter;	2 953 750	17 582 000
Årets utträngning	0	-5 109 433
	8 953 750	12 472 567
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 689 756	64 736 006

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-36 608 440	-41 061 146
Årets utträngning	0	5 109 433
	-36 608 440	-35 951 713

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-974 179	-656 727
	-974 179	-656 727

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-37 582 619	-36 608 440
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	36 107 137	28 127 566
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader

	36 107 137	28 127 566
--	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	135 000 000	97 800 000
Lokaler	3 933 000	3 241 000

Totalt taxeringsvärde

	138 933 000	101 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>108 926 000</i>	<i>74 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 007 000</i>	<i>26 664 000</i>

TL

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	547 417	547 417
Installationer	5 353 750	893 350
	5 901 167	1 440 767
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete	610 000	2 656 000
Årets tillkommande utgifter	0	2 200 880
Justering anskaffningsvärde momsavdrag	0	-396 480
Installationer, värmeoptimering	63 625	0
	673 625	4 460 400
Utrangeringar		
Maskiner, traktor	-498 125	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-498 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 076 667	5 901 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-531 394	-318 915
	-531 394	-318 915
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	327 709	0
	327 709	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	-33 763	-38 138
Installationer	-289 953	-174 342
	-323 716	-212 480
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-49 292	-343 237
Installationer	-478 110	-188 157
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-527 402	-531 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 549 265	5 369 772
Varav		
Maskiner	0	204 180
Installationer	5 549 265	5 165 592

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation	8 953 750	6 610 000
Ingående anskaffningsvärde	6 610 000	20 238 000
Omklassificering	-6 610 000	-20 238 000
Vid årets slut	8 953 750	6 610 000

TL

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga finansiella instrument	0	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
Summa andra långfristiga fordringar	346 500	386 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	18 388
Kundfordringar	0	8 715
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	27 103

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	409
Skattekonto	41 640	41 643
Momsfordringar	12 983	14 827
Andra kortfristiga fordringar	114 895	466 346
Summa övriga fordringar	169 518	523 225

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	106	11 222
Förutbetalda försäkringspremier	93 722	93 380
Förutbetalda driftkostnader	1 256	1 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	311 774	154 177
Förutbetald elavgift	1 213	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 285	122 265
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 397	15 584
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 336	14 500
Förutbetald tomträttsavgäld	275 625	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	6 864	6 757
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	754 577	596 085

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	11 511	286
Transaktionskonto	2 732 417	5 039 322
Summa kassa och bank	2 743 929	5 039 608

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	44 470 395	38 057 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-687 036	-646 784
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 870 199	-12 835 140
Långfristig skuld vid årets slut	20 913 160	24 575 318

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-08-21	5 500 000,00	0,00	55 000,00	5 445 000,00
SWEDBANK	1,31%	2025-05-25	4 095 000,00	-4 025 000,00	70 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-12-30	3 483 140,00	0,00	48 000,00	3 435 140,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	2 154 426,00	0,00	65 784,00	2 088 642,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-03-01	0,00	1 000 000,00	2 500,00	997 500,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-03-01	0,00	3 025 000,00	7 563,00	3 017 437,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2026-03-01	8 262 868,00	0,00	83 676,00	8 179 192,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2027-01-30	4 617 676,00	0,00	140 000,00	4 477 676,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-03-30	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-03-01	6 549 632,00	0,00	66 324,00	6 483 308,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2028-12-30	3 394 500,00	0,00	48 000,00	3 346 500,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2029-03-30	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
Summa			38 057 242,00	7 000 000,00	586 847,00	44 470 395,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 687 036 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 6 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Av den långfristiga skulden förfaller 21 307 484 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	520 895	282 701
Ej reskontraförda leverantörsskulder	154 061	19 583
Summa leverantörsskulder	674 956	302 284

TL

Not 22 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	105 393	0
Summa skatteskulder	105 393	0

Not 23 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	67 584	77 377
Clearing	4 452	688
Summa övriga skulder	72 036	78 065

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	40 375	39 300
Upplupna räntekostnader	111 628	62 306
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 894	6 628
Upplupna elkostnader	38 037	39 124
Upplupna vattenavgifter	45 520	48 110
Upplupna värmekostnader	122 504	100 822
Upplupna kostnader för renhållning	92 403	1 560
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	161 500	157 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 480	19 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 406	47 604
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	961 853	909 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 650 599	1 457 231

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	49 505 900	40 223 400

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbetet med dränering fortgår och beräknas vara färdigt hösten 2025.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14 oktober-2025

TL

Styrelsens underskrifter

Västernås 2025-10-14
Ort och datum

Benita Gustavsson
Benita Gustavsson

Glenn Eriksson
Glenn Eriksson

Lena Wiséen Bergström
Lena Wiséen Bergström

Roland Leske
Roland Leske

Alberico Lecchini Ojeda
Alberico Lecchini Ojeda

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- **10-28**

Theodor Lönnman
Theodor Lönnman
BoRevision AB

Camilla Angermund
Camilla Angermund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stentorparn , org.nr. 778000-5026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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.

Örebro den 28/10 - 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Camilla Angermund
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemang skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Stentorparen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stentorparen 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

