

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stenhagen  
Org nr: 733600-1123

2022-07-01 – 2023-06-30



---

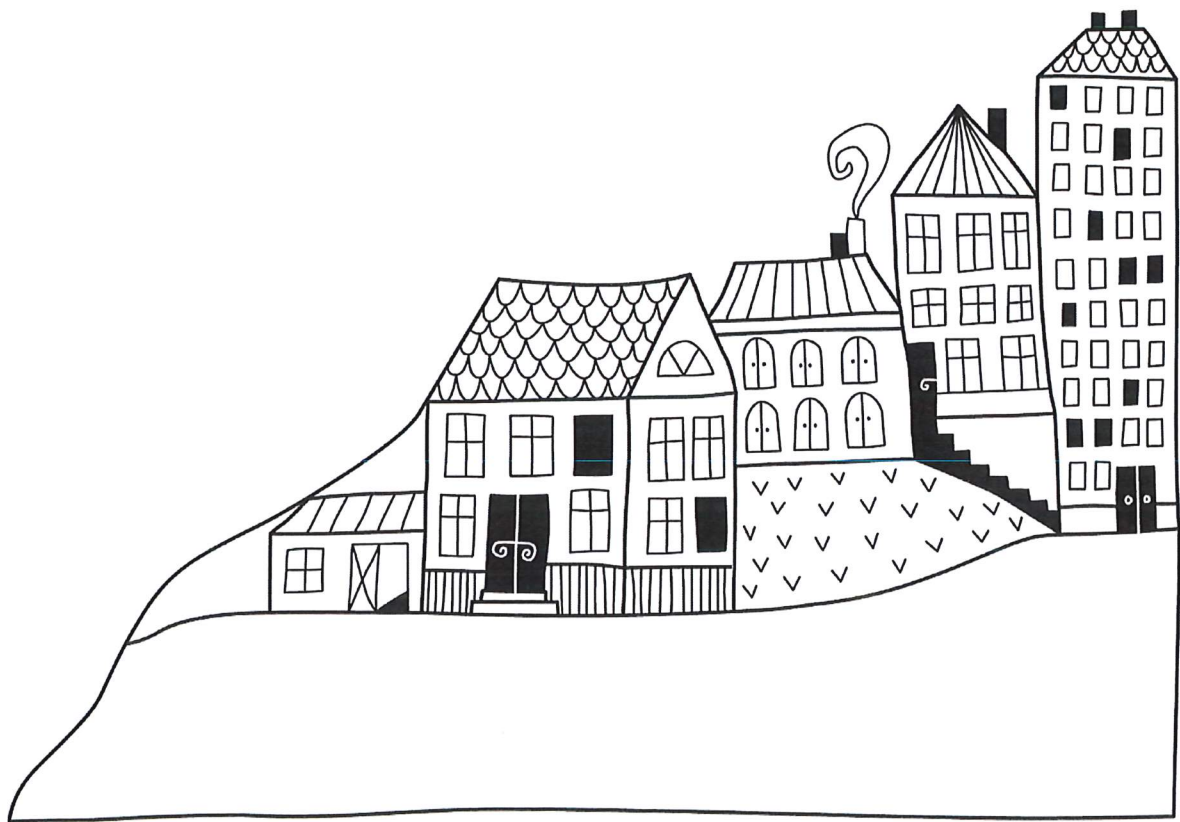
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor** (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Stenhagen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 2018-03-16. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar blev lägre än budgeterat. Det beror bl a på högre kostnader för reparationer, räntor och el. Elstöd har dock erhållits.

I resultatet ingår avskrivningar med 590 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

### 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 34 952 000 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	MC-platser	P-platser
12	39	12	63	14	3	45

Total bostadsarea 3 537 m<sup>2</sup>

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

#### 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 348 tkr (bl a skyddsrumsåtgärder, byte av vattenmätarkonsoler och tvättning av takpannor). Planerat underhåll har utförts för 190 tkr (målning trapphus 129 tkr och byte av tvättmaskin 61 tkr).

**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 402 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Bäckström	Ordförande	2023
Karina Petersson	Sekreterare	2023
Axel Åström	Vice ordförande	2024
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingela Kristiansson	Suppleant	2024
Katarina Larsson	Suppleant	2023
Camilla Larsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2023
Ann-Britt Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Robin Jakobsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Dahlquist (sammankallande)	2023
Sten Lander	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 781 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 850	2 794	2 789	2 788	2 795
Resultat efter finansiella poster	-237	-260	345	-1 425	232
Soliditet %	7	9	11	8	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	743	743	743	725	725
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	517	515	327	778	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	463	464	319	490	258
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	34	47	53	53
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	837	777	718	617	798
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 938	2 983	3 015	3 035	3 054

Årsavgiftsnivå för bostäder, driftkostnader, ränta, underhållsfond och lån har bostadsarea som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 799	2 749 128	-1 460 327	-259 759
Disposition enl. årsstämmobeslut			-259 759	259 759
Reservering underhållsfond		402 000	-402 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 768	189 768	
Årets resultat				-236 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 799</b>	<b>2 961 360</b>	<b>-1 932 318</b>	<b>-236 511</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 720 086
Årets resultat	-236 511
Årets fondavsättning	-402 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 768
<b>Summa</b>	<b>-2 168 829</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-2 168 829</b>
--	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 850 175	2 793 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279 975	210 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 130 150</b>	<b>3 004 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 826 952	-1 820 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 011	-666 054
Personalkostnader	Not 6	-90 562	-90 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-590 137	-586 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 226 662</b>	<b>-3 163 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-96 512</b>	<b>-158 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 780	18 144
Ränteintäkter		54 009	2 384
Räntekostnader		-197 787	-121 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 998</b>	<b>-100 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-236 511</b>	<b>-259 759</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 511</b>	<b>-259 759</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7, 15	7 198 534	7 748 060
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	513 841	366 384
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	71 244
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 712 375</b>	<b>8 185 688</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	189 000	189 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 000</b>	<b>189 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 901 375</b>	<b>8 374 688</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 607	36 387
Övriga fordringar		59	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	265 747	216 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 413</b>	<b>252 792</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 754 537	3 620 189
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 754 537</b>	<b>3 620 189</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 032 951</b>	<b>3 872 982</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 934 326</b>	<b>12 247 669</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	92 799	92 799	
Fond för yttre underhåll	2 961 360	2 749 128	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 054 159</b>	<b>2 841 927</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 932 318	-1 460 327	
Årets resultat	-236 511	-259 759	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 168 829</b>	<b>-1 720 086</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>885 330</b>	<b>1 121 841</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	5 452 600	6 638 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 452 600</b>	<b>6 638 833</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	4 939 083	3 910 850
Leverantörsskulder		1 238	189 117
Skatteskulder		11 744	7 334
Övriga skulder		3 929	3 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	640 401	376 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 596 395</b>	<b>4 486 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 934 326</b>	<b>12 247 669</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	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 (p-platser)	Linjär	20	2024
Markanläggningar (utemiljö)	Linjär	25	2033
Installationer (ventilation)	Linjär	20	2032
Installationer (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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 629 332	2 629 332
Hyrer, lokaler	9 488	9 166
Hyrer, garage	29 900	29 580
Hyrer, p-platser	37 800	37 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-6 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 517	-6 108
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 847	-1 662
Värmeavgifter, garage	7 156	7 068
Elavgifter	150 779	94 514
Debiterad fastighetsskatt	84	84
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 850 175</b>	<b>2 793 624</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Tv, telefoni och bredband	160 272	160 272
Övriga ersättningar	15 061	15 289
Elstöd	56 613	0
Övriga intäkter	48 029	34 406
Försäkringsersättningar	0	841
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>279 975</b>	<b>210 808</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-189 769	-178 875
Reparationer	-347 824	-466 837
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 062	-99 217
Försäkringspremier	-60 009	-56 510
Tv, telefoni och bredband	-167 118	-162 522
Återbäring från Riksbyggen	7 700	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 941	-3 597
Snö- och halkbekämpning	-40 346	-29 766
Statuskontroll	0	-4 013
Förbrukningsinventarier	-6 410	-10 995
Vatten	-157 675	-154 002
Fastighetsel	-224 156	-174 469
Uppvärmning	-410 900	-384 011
Sophantering och återvinning	-125 443	-104 096
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 826 952</b>	<b>-1 820 808</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode	-646 833	-602 221
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-16 688
Övriga förvaltningskostnader	-21 186	-13 766
Inkassokostnader	0	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 141	-13 874
Telefon	-4 067	-9 916
Medlemsavgift Intresseföreningen	-5 670	-5 670
Bankkostnader	-2 614	-3 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-719 011</b>	<b>-666 054</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-45 000	-43 800
Sammanträdesarvoden	-23 780	-25 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-5 200
Sociala kostnader	-16 382	-15 664
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 562</b>	<b>-90 264</b>

**Not 7 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
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
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 397 765</b>	<b>18 397 765</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-2 052 784	-2 049 925
Tillkommande utgifter	-8 141 446	-7 622 317
Markanläggningar	-455 476	-427 938

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 859	-2 859
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-519 128	-519 128
Årets avskrivning markanläggningar	-27 538	-27 538

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>-11 199 231</b>	<b>-10 649 705</b>
--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>7 198 534</b>	<b>7 748 059</b>
------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	94 357	97 216
Mark	126 000	126 000
Tillkommande utgifter	6 860 172	7 379 300
Markanläggningar	118 005	145 543



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	19 500	19 500
Installationer	732 772	732 772
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	188 069	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>940 341</b>	<b>752 272</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-19 500	-19 500
Installationer	-366 388	-329 749
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-40 612	-36 639
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-426 500</b>	<b>-385 888</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>513 841</b>	<b>366 384</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	513 841	366 384

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden laddstolpe	71 244	0
Inköp laddstolpe	0	71 244
Bidrag laddstolpe	-30 000	0
Aktivering laddstolpe	-41 244	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>71 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>71 244</b>

**Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
378 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	189 000	189 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>189 000</b>	<b>189 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 254	0
Förutbetalda försäkringspremier	31 733	28 277
Förutbetalt förvaltningsarvode	168 221	151 639
Förutbetald tv, telefoni och bredband	27 087	27 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 453	9 369
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>265 747</b>	<b>216 371</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Swedbank/Collector	2 500 000	2 508 620
Transaktionskonto Swedbank	1 249 537	1 106 569
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 754 537</b>	<b>3 620 189</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	10 391 683	10 549 683
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-123 000	-58 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 816 083	-3 852 850
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 452 600</b>	<b>6 638 833</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	1,11%	2024-03-13	4 851 083	35 000	4 816 083
SBAB	1,41%	2026-09-25	1 845 750	23 000	1 822 750
SBAB	3,86%	2027-11-12	3 852 850	100 000	3 752 850
<b>Summa</b>			<b>10 549 683</b>	<b>158 000</b>	<b>10 391 683</b>

\*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 123 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 492 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 960 600 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

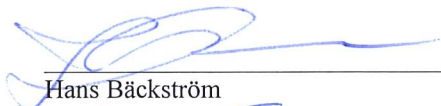
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 000	14 000
Upplupna räntekostnader	16 355	9 602
Upplupna elkostnader	18 432	13 185
Upplupna vattenavgifter	12 217	398
Upplupna värmekostnader	23 428	21 674
Upplupna kostnader för renhållning	9 904	7 793
Upplupna revisionsarvoden	22 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	47 200	45 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 466	16 814
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 899	232 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>640 401</b>	<b>376 367</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	13 043 500	13 043 500

**Styrelsens underskrifter**


Västervik 2023-09-20  
Ort och datum



Hans Bäckström



Karina Petersson



Axel Åström



Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/10 2023

Ernst & Young AB



Harald Justegård  
Auktoriserad revisor



Ann-Britt Karlsson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenhagen, org.nr 733600-1123.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenhagen för år 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021-07-01 - 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 september 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.



**EY**Building a better  
working world

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Stenhagen för år 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Kalmar den 11 oktober 2023

Ernst & Young AB



Harald Justegård  
Auktoriserad revisor



Ann-Britt Karlsson  
Förtroendevald revisor