

## **ÅRSREDOVISNING**

**1 juli 2023 - 30 juni 2024**

**Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**Stentorparn, org nr 778000-5026**

## DAGORDNING

### ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 21 november 2024 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.
- 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.

## **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 800 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 avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 1 372 tkr sämre i jämförelse med föregående år. Det beror till största delen på högre räntekostnader och högre avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 190 % till 38 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som 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 260 % till 233 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 869 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummaran 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 årlig avgäld på 708 800 kr. Avtalet löper till och med 2024 09 30. Fr om 2024 10 01 är den nya årliga avgälden 1 102 500 kr.

TL

### 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	13 521 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 195 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	101 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 041 000 kr

### Föreningen har ingått följande avtal

Fastighetsskötsel	Warpmans
Energitjänster	Riksbyggen

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,24 % 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 188 tkr och planerat underhåll för 275 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 862 tkr (69 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 862 tkr (69 kr/kvm).

TL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen; byte belysning i skyddsrum	56 875
Installationer; läckage förråd, grävning o felsökning	122 043
Huskropp utvändigt; målning o putslagning fasad	95 820

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>
Benita Gustavsson	Ordförande	2025
Roland Leske	Sekreterare	2024
Glenn Eriksson	Vice Ordförande	2024
Alberico Lecchini Ojeda	Ledamot	2025
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Isabelle Sammils	Suppleant	2025
Katarina Myrberg	Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB	Revisionsbolag	2024
Camilla Angermund	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Berglund	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Vakant	

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt takbyte, installation av solceller och IMD. Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat dränering och värmeoptimering. För att finansiera det har föreningen upptagit ett lån på 5,5 mkr. Den totala kostnaden beräknas uppgå till 18,8 milj kronor och vara klart hösten 2025. Föreningen kommer förmodligen behöva ta ytterligare 1 lån för att finansiera detta.

TL

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 284 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 286 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % och värmeavgiften med 10 % från 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 % och värmeavgiften med 10 % från 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 688 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

π

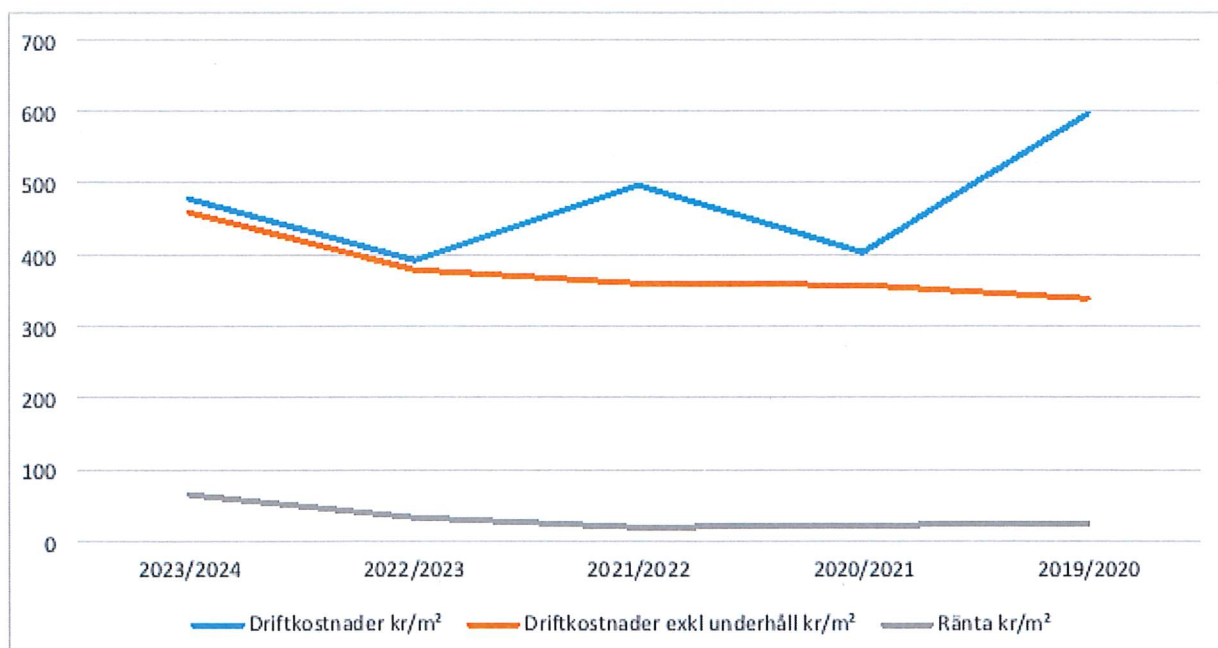


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	11 010	10 428	10 164	10 118	9 920
Rörelsens intäkter	11 369	10 781	10 517	10 474	10 261
Resultat efter finansiella poster*	1 134	2 506	273	1 663	-1 513
Årets resultat	1 134	2 506	273	1 663	-1 513
Resultat exkl avskrivningar	2 003	2 958	1 122	2 552	-616
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 141	2 098	-2 378	552	-2 116
Balansomslutning	46 675	43 385	25 087	25 646	24 097
Årets kassaflöde	-4 655	-2 553	-1 599	2 717	-1 862
Soliditet %*	15	13	13	11	5
Likviditet %	233	260	561	571	565
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	766	723	717	716	703
Driftkostnader kr/kvm	489	402	510	412	610
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	389	368	366	345
Energikostnad kr/kvm*	265	209	191	186	180
Underhållsfond kr/kvm	272	232	187	91	1
Reservering till underhållsfond kr/kvm	59	58	238	136	102
Sparande kr/kvm*	155	214	218	219	224
Ränta kr/kvm	66	34	18	21	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 586	2352	1373	1409	1443
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 815	2560	1494	1534	1570
Räntekänslighet %*	3,7	3,5	2,1	2,1	2,2

\* obligatoriska nyckeltal



TL

## 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	3 415 509	-637 792	2 506 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 506 051	-2 506 051
Reservering underhållsfond		862 000	-862 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-274 737	274 737	
Årets resultat				1 134 160
Vid årets slut	367 108	4 002 772	1 280 996	1 134 160

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 868 260
Årets resultat	1 134 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-862 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 737
<b>Summa</b>	<b>2 415 157</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 415 157**

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

TL

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 009 851	10 427 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359 335	352 865
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 369 186</b>	<b>10 780 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 183 097	-5 907 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-846 001	-721 664
Personalkostnader	Not 6	-431 509	-676 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-869 207	-452 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 329 813</b>	<b>-7 758 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 039 373</b>	<b>3 022 733</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 418	31 153
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 437	87 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-977 068	-635 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-905 213</b>	<b>-516 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 134 160</b>	<b>2 506 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 134 160</b>	<b>2 506 051</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	28 127 566	11 202 293
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 369 772	1 121 852
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	6 610 000	20 238 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 107 338</b>	<b>32 562 145</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	386 500	386 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>386 500</b>	<b>386 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 493 838</b>	<b>32 948 645</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	27 103	17 745
Övriga fordringar	Not 16	523 225	342 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	596 085	574 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 146 413</b>	<b>934 229</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	5 039 608	9 694 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 039 608</b>	<b>9 694 246</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 186 021</b>	<b>10 628 475</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 679 859</b>	<b>43 577 120</b>

TL

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		367 108	367 108
Fond för yttre underhåll		4 002 772	3 415 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 369 880</b>	<b>3 782 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 280 997	-637 792
Årets resultat		1 134 160	2 506 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 415 157</b>	<b>1 868 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 785 036</b>	<b>5 650 876</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 575 318	32 669 019
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 575 318</b>	<b>32 669 019</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 481 924	1 949 887
Leverantörsskulder	Not 20	302 284	1 766 710
Skatteskulder	Not 21	0	37 657
Övriga skulder	Not 22	78 065	85 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 457 231	1 417 671
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 319 504</b>	<b>5 257 225</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 679 859</b>	<b>43 577 120</b>

TL

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 039 373	3 022 733
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	869 207	452 276
Utdelningar	22 418	24 223
	<b>2 930 998</b>	<b>3 499 232</b>
Erhållen ränta	65 501	83 819
Erlagd ränta	-954 904	-620 593
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 748	-161 229
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 303 940	1 356 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>717 906</b>	<b>4 157 913</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-17 582 000	-3
Investeringar i inventarier	-4 856 880	-893 350
Investeringar i pågående byggnation	13 628 000	-20 238 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 810 880</b>	<b>-21 131 353</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 061 664	-580 007
Upptagna lån	5 500 000	15 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 438 336</b>	<b>14 419 993</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-4 654 638	-2 553 447
Likvida medel vid årets början	9 694 246	12 247 693
Likvida medel vid årets slut	5 039 608	9 694 246
Kassa och Bank BR	5 039 608	9 694 246

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. Räkna 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

π



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 574 704	8 324 772
Hyror, lokaler	136 357	132 311
Hyror, garage	378 960	379 875
Hyror, p-platser	158 400	158 300
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 255	-6 001
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-11 235	-11 355
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-200
Bränsleavgifter, bostäder	1 480 980	1 346 232
Elavgifter	297 140	104 056
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 009 851</b>	<b>10 427 990</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	6 500	20 600
Övriga avgifter	1 600	3 455
Övriga ersättningar	82 277	83 212
Övriga sidointäkter	15 094	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-6
Övriga rörelseintäkter	253 877	245 604
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>359 335</b>	<b>352 865</b>

TL

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-274 738	-196 654
Reparationer	-187 547	-168 335
Självrisk	-157 400	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-325 810	-325 810
Tomträttsavgäld	-708 800	-708 800
Försäkringspremier	-174 501	-152 457
Kabel- och digital-TV	-482 288	-454 652
Återbäring från Riksbyggen	800	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 125
Serviceavtal	-50 262	-8 537
Bevakningskostnader	-3 878	-21 596
Snö- och halkbekämpning	-82 310	-108 426
Förbrukningsinventarier	-12 186	-13 188
Fordons- och maskinkostnader	-13 728	-57 672
Vatten	-551 640	-438 428
Fastighetsel	-823 198	-422 460
Uppvärmning	-2 527 589	-2 216 702
Sophantering och återvinning	-401 278	-407 159
Förvaltningsarvode drift	-406 746	-211 072
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 183 097</b>	<b>-5 907 873</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-605 024	-528 572
Lokalkostnader	-13 090	-12 071
IT-kostnader	-38 277	-40 023
Arvode, yrkesrevisor	-25 500	-22 375
Övriga förvaltningskostnader	-76 651	-34 771
Kreditupplysningar	-11 651	-612
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 400	-45 759
Kontorsmateriel	-2 741	-3 111
Telefon och porto	-628	-2 486
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	-731
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Bankkostnader	-7 535	-5 110
Övriga externa kostnader	0	-7 563
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-846 001</b>	<b>-721 664</b>

TL

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-180 634	-286 530
Uttagsskatt	-50 062	-104 104
Styrelsearvoden	-109 110	-107 337
Sammanträdesarvoden	-24 650	-32 581
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 128	-5 201
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 197
Pensionskostnader	0	-12 714
Övriga personalkostnader	0	-1 243
Sociala kostnader	-61 925	-123 402
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-431 509</b>	<b>-676 309</b>
Antal anställda, timanställd.	0 pers	1 pers

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-623 360	-366 956
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 367	-33 367
Avskrivning maskiner och inventarier	-38 138	-38 138
Avskrivning installationer	-174 342	-13 815
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-869 207</b>	<b>-452 276</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	22 418	24 223
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 930
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 418</b>	<b>31 153</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 036	17 468
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 223	68 359
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	311	1 057
Övriga ränteintäkter	1 867	425
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>49 437</b>	<b>87 308</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-976 003	-495 833
Övriga räntekostnader	-255	-1 000
Övriga finansiella kostnader	-810	-138 310
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-977 068</b>	<b>-635 143</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	52 263 439	52 263 439
	<b>52 263 439</b>	<b>52 263 439</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, tak	17 582 000	0
Årets utträngning	-5 109 433	0
	<b>12 472 567</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 736 006</b>	<b>52 263 439</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-41 061 146	-40 660 826
Årets utträngning	5 109 433	0
	<b>-35 951 713</b>	<b>-40 660 826</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-656 727	-400 323
	<b>-656 727</b>	<b>-400 323</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-36 608 440</b>	<b>-73 901 164</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>28 127 566</b>	<b>11 202 293</b>
Byggnader	28 127 566	11 202 293

**Taxeringsvärden**

Bostäder	97 800 000	97 800 000
Lokaler	3 241 000	3 241 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>101 041 000</b>	<b>101 041 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>74 377 000</i>	<i>74 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 664 000</i>	<i>26 664 000</i>

TL

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	547 417	547 417
Installationer	893 350	
	<b>1 440 767</b>	<b>547 417</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Omklassificering från pågående arbete	2 656 000	893 350
Årets tillkommande utgifter	2 200 880	0
Justering anskaffningsvärde momsavdrag	-396 480	
	<b>4 460 400</b>	<b>893 350</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 901 167</b>	<b>1 440 767</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-318 915	-266 962
	<b>-318 915</b>	<b>-266 962</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-38 138	-38 138
Installationer	-174 342	-13 815
	<b>-212 480</b>	<b>-51 953</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-343 237	-305 100
Installationer	-188 157	-13 815
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-531 394</b>	<b>-318 915</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 369 772</b>	<b>1 121 852</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	204 180	242 317
Installationer	5 165 592	879 535

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation**

	2024-06-30	2023-06-30
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation	6 610 000	20 238 000
Ingående anskaffningsvärde	20 238 000	0
Omklassificering	-20 238 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 610 000</b>	<b>20 238 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga finansiella instrument	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>386 500</b>	<b>386 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	18 388	-555
Kundfordringar	8 715	18 300
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>27 103</b>	<b>17 745</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	409	0
Skattekonto	41 643	45 797
Momsfordringar	14 827	192 434
Andra kortfristiga fordringar	466 346	104 056
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>523 225</b>	<b>342 287</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 222	27 286
Förutbetalda försäkringspremier	93 380	81 122
Förutbetalda driftkostnader	1 001	938
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 177	149 326
Förutbetald kabel-tv-avgift	122 265	119 805
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 584	12 187
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 500	6 333
Förutbetald tomträtsavgäld	177 200	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	6 757	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>596 085</b>	<b>574 197</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	286	2 238 000
Transaktionskonto	5 039 322	7 456 246
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 039 608</b>	<b>9 694 246</b>

TL

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	38 057 242	34 618 906
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-646 784	-480 007
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 835 140	-1 469 880
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 575 318</b>	<b>32 669 019</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-01-30	1 469 880,00	0,00	1 469 880,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,28%	2024-08-21	0,00	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-30	3 531 140,00	0,00	48 000,00	3 483 140,00
SWEDBANK	1,15%	2025-02-25	4 235 000,00	0,00	140 000,00	4 095 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	2 220 210,00	0,00	65 784,00	2 154 426,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2026-03-01	8 346 544,00	0,00	83 676,00	8 262 868,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2027-01-30	4 757 676,00	0,00	140 000,00	4 617 676,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-03-01	6 615 956,00	0,00	66 324,00	6 549 632,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2028-12-30	3 442 500,00	0,00	48 000,00	3 394 500,00
<b>Summa</b>			<b>34 618 906,00</b>	<b>5 500 000,00</b>	<b>2 061 664,00</b>	<b>38 057 242,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 646 784 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändras 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Av den långfristiga skulder förfaller 13 078 140 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	282 701	1 764 472
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 583	2 238
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>302 284</b>	<b>1 766 710</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	0	34 573
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	3 084
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>37 657</b>

π

**Not 22 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	77 377	77 377
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 923
Clearing	688	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>78 065</b>	<b>85 300</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	39 300	47 160
Upplupna räntekostnader	62 306	40 142
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 628	0
Upplupna elkostnader	39 124	43 903
Upplupna vattenavgifter	48 110	39 256
Upplupna värmekostnader	100 822	92 508
Upplupna kostnader för renhållning	1 560	1 811
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	157 200	157 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 583	49 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 604	521
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	909 994	923 356
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 457 231</b>	<b>1 417 671</b>

**Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	40 223 400	47 005 900

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

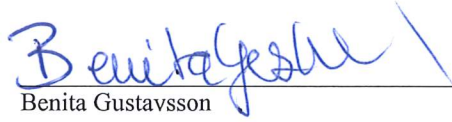
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

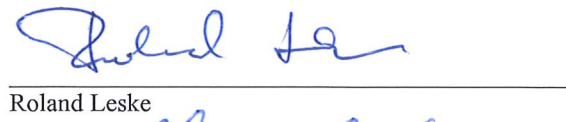
Arbetet med dränering fortgår och nya lån kommer förmodligen behöva tas vilket ger högre räntekostnader.




## Styrelsens underskrifter

Västerås 2024-10-09  
Ort och datum

  
Benita Gustavsson

  
Roland Leske

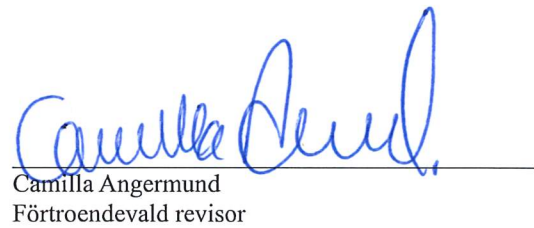
  
Glenn Eriksson

  
Alberico Lecchini Ojeda

  
Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-22

  
Theodor Lönnman  
BoRevision AB

  
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 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 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. 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 tryggt 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.

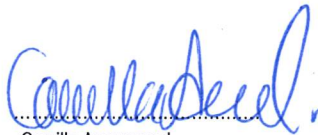
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 22 / 10 - 2024



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 innehållas 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 engagemanget 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

