
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stensjöterrassen
Org nr: 769626-8809



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Stensjöterrassen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 386% till 387%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Isbingen 2 i Mölndals kommun. På fastigheterna finns byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Larssons Berg 9, 11, 13 och 15 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	36	

Total tomtarea 4 646 m²

Bostäder bostadsrätt 2 822 m²

Total bostadsarea 2 822 m²

Årets taxeringsvärde 74 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Hissteknik i Göteborg Ab	Hisservice och garanti
Telenor	Kabel-TV
Fortum Market AB	El
Mölndal Energi	Avtal leverans fjärrvärme

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 138 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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. Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades senast 2024-10-02.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Årets avsättning till framtida underhåll har gjorts med 445 000 kr, vilket motsvarar rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, entréer	2021
Byte av halogenbelysning till energisnåla LED-armaturer	2023
Ventilationsrengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Besiktning och underhållsåtgärder tak	46 938
Byte till LED-korgbelysning och uppgradering av nödtelefon till 4G i hissarna	79 500

Planerat underhåll de närmast åren

Beskrivning	År
Målningsarbeten	2025
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2026
Målning trapphus, byte ställdon och byte motorvärmare	2027
Ventilationsrengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2029



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande hade styrelsen följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Åberg	Ordförande	2025
Ulrika Björkman Nilsson	Vice ordförande	2025
Kajsa Larsson	Ledamot	2026
Sandra Messer	Ledamot	2025
Emil Oscander	Ledamot	2026
Amila Novo	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Björkgren Valdemarsson	Suppleant	2026
Emelie Mosslund	Suppleant	2026
Peter Magnusson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision	Extern revisor	2025
Christoffer Arnold	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision	2025
Mark Boers	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Larén	2025
Sofia Hansson	2025

Emil Oscander avslutade under hösten sitt uppdrag i styrelsen.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 803 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 783	2 739	2 613	2 594	2 600
Resultat efter finansiella poster*	-582	-525	-84	-82	-113
Resultat exkl avskrivningar	452	509	951	964	911
Soliditet %*	76	76	75	75	75
Likviditet %	26	28	31	472	430
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	891	845	848	853
Driftkostnader kr/kvm	433	506	307	306	307
Energikostnad kr/kvm*	187	171	152	153	138
Underhållsfond kr/kvm	750	638	607	469	393
Sparande kr/kvm*	177	299	337	338	328
Skuldsättning kr/kvm*	10 270	10 490	10 887	10 929	10 972
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 270	10 490	10 887	10 929	10 972
Räntekänslighet %*	11,4	11,8	12,9	12,9	12,9

* obligatoriska nyckeltal

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

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 034 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen visar i år ett negativt kassaflöde på grund av extra amortering på 500 000 kr.

Föreningens sparande, se nyckeltal ovan, ligger på en nivå över angivet behov i föreningens underhållsplan och har därmed en god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden för föreningens underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 035 000	1 799 150	-3 026 852	-525 453
Disposition enl. årsstämmobeslut			-525 453	525 453
Reservering underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 438	126 438	
Årets resultat				-581 912
Vid årets slut	96 035 000	2 117 713	-3 870 868	-581 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 552 306
Årets resultat	-581 912
Årets fondreservering enligt stadgarna	-445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 438
Summa	-4 452 781

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 452 781

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 783 294	2 739 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 560	70 920
Summa rörelseintäkter		2 870 854	2 810 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 203 951	-1 406 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 857	-575 158
Personalkostnader	Not 6	-85 656	-69 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 397	-1 034 397
Summa rörelsekostnader		-2 929 861	-3 085 604
Rörelseresultat		-59 007	-275 483
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 298	74 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-594 203	-325 197
Summa finansiella poster		-522 905	-249 970
Resultat efter finansiella poster		-581 912	-525 453
Årets resultat		-581 912	-525 453



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	120 274 350	121 298 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	125 984	136 631
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	157 277	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 557 611	121 434 731
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		120 611 611	121 488 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		650	0
Övriga fordringar	Not 15	42 209	5 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	208 850	226 556
Summa kortfristiga fordringar		251 709	231 596
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 372 049	2 838 043
Summa kassa och bank		2 372 049	2 838 043
Summa omsättningstillgångar		2 623 757	3 069 639
Summa tillgångar		123 235 368	124 558 371



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	96 035 000	96 035 000
Fond för yttre underhåll	2 117 713	1 799 150
Summa bundet eget kapital	98 152 713	97 834 150
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 870 868	-3 026 852
Årets resultat	-581 912	-525 453
Summa fritt eget kapital	-4 452 781	-3 552 306
Summa eget kapital	93 699 932	94 281 844
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 463 809
Summa långfristiga skulder	19 463 809	19 194 174
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 518 002
Leverantörsskulder		146 513
Övriga skulder	Not 19	44 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	362 118
Summa kortfristiga skulder	10 071 627	11 082 352
Summa skulder	29 535 436	30 276 526
Summa eget kapital och skulder	123 235 368	124 558 371



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-76 543	-275 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 034 397	1 034 397
	957 854	758 914
Erhållen ränta	71 298	75 227
Erlagd ränta	-564 264	-277 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 888	556 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 576	-23 692
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-151 029	184 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 283	717 533
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Investeringar i pågående byggnation	-157 277	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 277	500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-620 000	-1 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 000	-1 120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-465 994	-401 967
Likvida medel vid årets början	2 838 043	3 240 011
Likvida medel vid årets slut	2 372 049	2 838 043



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 265 792	2 221 272
Hyror, p-platser	216 025	218 400
Hyror, övriga	576	576
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 550	-7 650
Vattenavgifter	90 595	103 492
Elavgifter	192 369	189 923
Övriga ersättningar	20 496	13 193
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-5
Summa nettoomsättning	2 783 294	2 739 201

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	68 147
Övriga rörelseintäkter	87 560	2 773
Summa övriga rörelseintäkter	87 560	70 920

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-126 438	-336 100
Reparationer	-137 711	-93 836
Samfällighetsavgifter	-89 992	-179 336
Försäkringspremier	-50 520	-42 548
Kabel- och digital-TV	-56 068	-52 664
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Serviceavtal	-15 475	-15 475
Obligatoriska besiktningar	-6 795	-12 674
Övriga utgifter, köpta tjänster (rengöring sopkärl)	-8 988	0
Snö- och halkbekämpning	-90 621	-115 311
Ersättningar till medlem (retroaktiv ändring elavgift, till medlemmar som flyttat)	-5 998	0
Förbrukningsmaterial	-3 225	-1 011
Vatten	-90 543	-73 993
Fastighetsel	-197 387	-199 614
Uppvärmning	-238 386	-209 145
Sophantering och återvinning	-62 766	-52 247
Förvaltningsarvode drift	-23 540	-26 555
Summa driftskostnader	-1 203 951	-1 406 108



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-844
Förvaltningsarvode administration	-498 100	-482 141
Hyreskostnader	-18 980	-22 020
IT-kostnader	-22 184	-19 772
Styrelsearvode	0	-8 345
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-26 039	-8 443
Kreditupplysningar	-390	-1 311
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-11 603
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 440
Bankkostnader	-3 066	-1 939
Övriga externa kostnader	-1 250	-800
Summa övriga externa kostnader	-605 857	-575 158

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-58 828	-50 203
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 950	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-150	-108
Sociala kostnader	-19 728	-16 130
Summa personalkostnader	-85 656	-69 941

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 023 750	-1 023 750
Avskrivning Installationer	-10 647	-10 647
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 034 397	-1 034 397

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 080



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	71 291	74 137
Övriga ränteintäkter	7	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 298	74 147

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-594 203	-324 754
Övriga räntekostnader	0	-443
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-594 203	-325 197

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 850 000	122 850 000
Mark	7 150 000	7 150 000
	130 000 000	130 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 000 000	130 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 701 900	-7 678 150
	-8 701 900	-7 678 150

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 023 750	-1 023 750
	-1 023 750	-1 023 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 725 650	-8 701 900
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	113 124 350	114 148 100
Mark	7 150 000	7 150 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	159 700	159 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 700	159 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 069	-12 422
	-23 069	-12 422
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 647	-10 647
	-10 647	-10 647
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-33 716	-23 069
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 716	-23 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 984	136 631

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
Vid årets början

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Årets anskaffningar (projekt solceller)	157 277	0
	157 277	0
Summa pågående ny- och ombyggnad samt förskott vid årets slut	157 277	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
108 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen bostadsrättsföreningars Intresseförening	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	181	174
Momsfordringar	0	4 866
Andra kortfristiga fordringar (avräkning samfällighetsföreningen)	42 028	0
Summa övriga fordringar	42 209	5 040



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 580	50 520
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 654	124 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 525	14 017
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 591	5 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 711
Förutbetalda hyreskostnader	1 500	1 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 850	226 556

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 163 704	2 311 549
Transaktionskonto	208 344	526 494
Summa kassa och bank	2 372 049	2 838 043

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 981 811	29 601 811
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 398 002	-10 287 637
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 463 809	19 194 174

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,44%	2025-10-30	9 398 002,00	0,00	0,00	9 398 002,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2026-10-30	10 287 637,00	0,00	500 000,00	9 787 637,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2027-10-30	9 916 172,00	0,00	120 000,00	9 796 172,00
Summa			29 601 811,00	0,00	620 000,00	28 981 811,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Handelsbanken på 9 398 002 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder (år 2023 avräkning samfällighetsföreningen)	0	31 913
Skuld för moms	8 863	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 131	30 832
Summa övriga skulder	44 994	62 745

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	124 041	94 102
Upplupna driftskostnader	10 365	61 813
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 993	0
Upplupna elkostnader	28 553	35 470
Upplupna värmekostnader	29 978	30 377
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 188	232 793
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 118	472 179

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 965 000	33 965 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möln dal

Mia Åberg

Kajsa Larsson

Ulrika Björkman Nilsson

Sandra Messer

Amila Novo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christoffer Arnold
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöterrassen, org.nr. 769626-8809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöterrassen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Bostadsrättsförening Stensjöterrassen för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christoffer Arnold
Av föreningen vald revisor



Styrelsens ord

Ordförande har ordet

Under 2024 har vi fortsatt vårt arbete med att skapa de bästa förutsättningar för vår bostadsrättsförening Stensjöterrassen genom en rad olika uppdrag.

Efter hand vi får till oss olika dilemman från er medlemmar så utarbetar vi strukturer, rutiner och fattar beslut utifrån ett brett rättviseperspektiv med fokus på tydlighet, funktionalitet och trivsel. Allt eftersom detta arbete löper uppdaterar vi informationen till er via medlemsbrev, som sker via e-post. För er som ej har mail lämnas info i brevlådan.

Alla vi medlemmar är ålagda att gemensamt göra det bästa för vår bostadsrättsförening, det innebär både personligt och socialt engagemang och ansvar från var och en av oss. Genom att ställa frågor och påtala förbättrings/utvecklingsområden under året, kan vi tillsammans skapa de bästa förutsättningar. En styrka vi besitter är variationen på kompetenser och erfarenheter i vår förening, vilket vi kan dra nytta av på lång sikt och inte minst i styrelsearbetet.

Även detta år har det varit fokus på hållbar energi för vår förening samt sänka våra energikostnader. Energikonsulten har fortsatt sitt energiarbete men nu handlar det främst om att hjälpa oss i arbetet med att finna en helhetslösning med solceller, ta vara på överskottsenergi, minska energikostnader, etc på ett smart sätt.

Under 2024 installerades hållbara och energisnåla LED-lampor i våra hissar (även om det är något av operationsbelysning...), och hissarnas nödtelefoner är uppgraderade till 4G-nätet.

Då några av våra medlemmar haft problem med läckage vid fönster/dörrar har vi återigen tagit ett helhetsgrepp och ska under våren 2025 se över alla husen på dessa utsatta ställen. Våra tak har också fått en genomgång och bristerna man fann åtgärdats, dock finns ett större arbete kvar att åtgärda till våren.

Aktivitetsdagen i september fortsätter vara en succé, så roligt att så många engagerar sig i vår förenings fortsatta välmående. För det krävs omsorg, energi och väl genomfört underhållsarbete och det fanns hos er som deltog. Tusen Tack!

Med önskan om ett tryggt och fint 2025, tackar vi för förtroendet och för det goda samarbetet under 2024!

Mia Åberg
Ordförande BRF Stensjöterrassen

RB BRF Stensjöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Stensjöterrassen 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860