

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Stenbär
Org nr: 716413-4590



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbär 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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-29.

Årets resultat är – 1 708 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Det negativa resultatet beror på höga underhållskostnader. 10% av kostnaderna för takprojektet som aktiverats 2024 har bedömts vara underhåll som inte ska klassas som komponentbyten varav detta belastar årets resultat och kvittas mot underhållsfond. Föreningen har även haft ökande räntekostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sättra 161:1 och Sättra 162:1 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983-1985. Fastigheternas adress är Stenbärsvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	46
4 rum och kök	28

Total tomtarea 35 009 m²

Total bostadsarea 8 131 m²

Årets taxeringsvärde 85 321 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 806 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen Stenbär är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 212 tkr och planerat underhåll för 2 294 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent utträddas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i januari 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 562 tkr/år. Av detta är 581 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 981 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till ett fondsaldo på 3 miljoner är 502 tkr. Avsättning har gjorts 465 tkr enligt budget för 2024. Fondsaldot är också högre än de 3 miljoner som avsättnings är beräknad på.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av frånluftsvärmepumpar	2017-2019
Byte av garagedörrar	2017
Tak kvarterslokal	2020
Tak	2022-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte expensionskärl	5 866
Underhåll fasader	2 269 783
Byte sand sandlådor	3 800
Garage och p-platser	14 869

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tak	22 048 046

Föreningen har under 2022-2024 haft kostnader för takbyte på 24 317 829 kr varav 10% (2 296 783 kr) är klassats som planerat underhåll och resten som komponentutbyte vilket påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 10-11 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Friman	Ordförande	2025
Carin Lönnblad	Sekreterare	2025
Bo Edvardsson	Vice ordförande	2026
Sören Blank	Ledamot	2025
Tony Lindkvist	Ledamot	2026
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Jonsson	Suppleant	2025
Kent Kälveskog	Suppleant	2025
Kristina Lindström	Suppleant	2026
Peter Holm	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Revisor	2025
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Toni Viktorsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Peter Eriksson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annette Nygren	2025	
Birgitta Lundin	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året uppdaterat sina stadgar.

Takprojektet är klart. Avskrivningar är gjorda från juni när projektet avslutades.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % från 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 367	6 162	5 887	5 795	5 715
Resultat efter finansiella poster*	-1 708	-1 116	-1 065	1 482	292
Soliditet %*	10	13	18	22	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	760	723	712	702
Energikostnad kr/kvm*	70	69	77	57	51
Sparande kr/kvm*	244	291	293	290	271
Skuldsättning kr/kvm*	6 324	6 146	4 843	4 181	4 307
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 324	6 146	4 843	4 181	4 307
Räntekänslighet %*	8,1	8,1	6,7	5,9	6,1

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror på höga underhållskostnader. 10% av kostnaderna för takprojektet har bedömts vara underhåll som inte ska klassas som komponentbyten varav kostnaden belastar årets resultat. Föreningen har även haft ökande räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 068 026	0	0	5 855 171	967 615	-1 116 077
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 116 077	1 116 077
Reservering underhållsfond				465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 294 318	2 294 318	
Årets resultat						-1 708 060
Vid årets slut	2 068 026	0	0	4 025 853	1 680 856	-1 708 060

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-148 462
Årets resultat	-1 708 060
Årets fondreservering enligt stadgarna	-465 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 294 318
Summa	-27 204

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 27 204**

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	6 367 131	6 162 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3		129 059
Summa		6 367 131	6 291 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 781 613	-2 471 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 915	-409 168
Personalkostnader	Not 6	-226 111	-225 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 400 310	-3 438 975
Summa rörelsekostnader		-6 746 949	-6 544 697
Rörelseresultat		-379 818	-253 303
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	124 544	209 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 452 786	-1 074 931
Summa finansiella poster		-1 328 242	-862 774
Resultat efter finansiella poster		-1 708 060	-1 116 077
Årets resultat		-1 708 060	-1 116 077



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	55 017 745	34 325 275
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	110 628	155 362
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	16 870 000
Summa materiella anläggningstillgångar		55 128 373	51 350 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		55 263 373	51 485 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	54	54
Övriga fordringar	Not 16	55 890	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	401 036	365 406
Summa kortfristiga fordringar		456 980	365 642
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 397 974	8 310 841
Summa kassa och bank		2 397 974	8 310 841
Summa omsättningstillgångar		2 854 954	8 676 483
Summa tillgångar		58 118 326	60 162 119



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 068 026	2 068 026
Fond för yttre underhåll	4 025 853	5 855 171
Summa bundet eget kapital	6 093 879	7 923 197
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 680 856	967 615
Årets resultat	-1 708 060	-1 116 077
Summa fritt eget kapital	-27 204	-148 462
Summa eget kapital	6 066 675	7 774 735
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 417 137
Summa långfristiga skulder		33 417 137
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 001 115
Leverantörsskulder	Not 20	146 669
Skatteskulder	Not 21	0
Övriga skulder	Not 22	51 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	435 581
Summa kortfristiga skulder		18 634 514
Summa eget kapital och skulder	58 118 326	60 162 119

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-379 818	-253 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 400 310	3 438 975
	1 020 492	3 185 672
Erhållen ränta	124 544	212 157
Erlagd ränta	-1 456 991	-1 088 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-311 955	2 308 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-91 338	29 265
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 780 348	-71 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 183 641	2 266 357
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-22 048 046	-100 000
Investeringar i pågående byggnation	16 870 000	-10 970 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 178 046	-11 070 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-51 000	-12 750
Upptagna lån	1 499 820	10 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 448 820	10 587 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 912 867	1 783 607
Likvida medel vid årets början	8 310 841	6 527 233
Likvida medel vid årets slut	2 397 974	8 310 841



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5 - 116 år
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	28
Inventarier (portöppnare garage)	Linjär	10
Installationer (laddboxar)	Linjär	15

Markvärdet 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*	6 114 408	5 936 280
Rabatter (elkompensation för radonsugar)	-43 200	-45 700
Elavgifter (laddstolpar)	23 152	20 804
Kabel-tv-avgifter**	104 520	82 680
Bredband**	160 920	160 920
Övriga ersättningar	7 331	7 352
Summa nettoomsättning	6 367 131	6 162 336

*I årsavgifter, bostäder ingår värme och vatten

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	46 257
Försäkringsersättningar	0	82 802
Summa övriga rörelseintäkter	0	129 059

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 294 318	-44 275
Reparationer	-211 560	-75 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-639 908	-688 545
Försäkringspremier	-281 121	-235 392
Kabel- och digital-TV	-268 209	-263 020
Återbäring från Riksbyggen	500	3 000
Serviceavtal	-10 208	-9 096
Obligatoriska besiktningar	0	-3 375
Snö- och halkbekämpning	-220 498	-251 642
Förbrukningsinventarier	-37 059	-18 067
Fordons- och maskinkostnader	0	-279
Vatten	-384 020	-340 933
Fastighetsel	-186 181	-217 433
El (månadsavgift laddstolpar)	-2 655	-2 655
Sophantering och återvinning	-224 335	-271 538
Förvaltningsarvode drift (tömning av kompostficka + komplettering u-plan)	-22 040	-52 509
Summa driftskostnader	-4 781 613	-2 471 022

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-212 900	-205 601
IT-kostnader	-3 187	-1 733
Arvode, yrkesrevisorer	-18 308	-17 244
Övriga förvaltningskostnader	-25 173	-14 017
Kreditupplysningar	-1 500	-1 701
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 590	-8 663
Kontorsmateriel	-675	-4 832
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Konsultarvoden	0	-114 003
Bankkostnader	-3 925	-4 888
Övriga externa kostnader	-59 908	-29 738
Summa övriga externa kostnader	-338 915	-409 168

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-77 064	-36 484
Sammanträdesarvoden	0	-40 205
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-114 164	-110 172
Övriga kostnadsersättningar	-2 450	-3 750
Övriga personalkostnader	0	-2 375
Sociala kostnader	-32 433	-32 545
Summa personalkostnader	-226 111	-225 531

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 319 531	-3 359 863
Avskrivning Markanläggningar	-14 170	-12 503
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 875	-21 875
Avskrivning Maskiner och inventarier	-42 750	-42 750
Avskrivning Installationer	-1 984	-1 984
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 400 310	-3 438 975

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 700



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 735
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	123 684	207 711
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	10
Övriga ränteintäkter	858	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124 544	209 457

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 449 284	-1 073 589
Övriga räntekostnader	-3 502	-1 342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 452 786	-1 074 931



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 154 804	55 154 804
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	2 170 630	2 170 630
Markanläggning	434 667	334 667
	60 127 101	60 027 101
Årets anskaffningar		
Byggnader	22 048 046	0
Markanläggning	0	100 000
	22 048 046	100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 175 147	60 127 101
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 668 238	-20 308 375
Tillkommande utgifter	-1 908 130	-1 886 225
Markanläggningar	-225 458	-212 955
	-25 801 826	-22 407 555
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 319 531	-3 359 863
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 875	-21 875
Årets avskrivning markanläggningar	-14 170	-12 503
	-1 355 576	-3 394 241
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 157 402	-25 801 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 017 745	34 325 275
Varav		
Byggnader	52 215 081	31 486 566
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	240 625	262 500
Markanläggningar	195 039	209 209
Taxeringsvärden		
Småhus	85 321 000	91 806 000
Totalt taxeringsvärde	85 321 000	91 806 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 791 000</i>	<i>61 276 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 530 000</i>	<i>30 530 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	796 730	796 730
Installationer	916 941	916 941
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 713 671	1 713 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-668 480	-625 730
Installationer	-889 829	-887 845
	-1 558 309	-1 513 575
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-42 750	-42 750
Installationer	-1 984	-1 984
	-44 734	-44 734
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-711 230	-668 480
Installationer	-891 813	-889 829
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 603 043	-1 558 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 628	155 362
Varav		
Inventarier och verktyg	85 500	128 250
Installationer	25 128	27 112

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	0	16 870 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54	54
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	54	54

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	54 369	0
Skattekonto	1 521	182
Summa övriga fordringar	55 890	182

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	314 854	281 121
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 533	53 225
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 956	26 822
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 154	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 539	4 238
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 036	365 406

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 714 792	7 091 108
Transaktionskonto (Swedbank)	683 182	1 219 733
Summa kassa och bank	2 397 974	8 310 841

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	51 418 252	49 969 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 001 115	-51 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 417 137	49 918 432



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,16%	2023-12-30	4 799 546,00	-4 799 546,00	0,00	0,00
SBAB	3,16%	2023-12-30	4 243 686,00	-4 243 686,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-01	5 900 000,00	-5 900 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-06-01	4 469 360,00	-4 469 360,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-01	1 580 536,00	-1 580 536,00	0,00	0,00
SBAB	3,16%	2024-09-01	5 087 250,00	-5 074 500,00	12 750,00	0,00
SBAB	3,42%	2025-03-02	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	3,16%	2025-03-30	0,00	1 580 356,00	0,00	1 580 356,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-04-30	4 474 370,00	0,00	0,00	4 474 370,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2025-06-01	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-07-30	4 946 389,00	0,00	0,00	4 946 389,00
SBAB	3,79%	2026-05-11	0,00	4 243 686,00	0,00	4 243 686,00
SBAB	3,82%	2026-05-11	0,00	4 469 360,00	0,00	4 469 360,00
SBAB	3,79%	2026-05-11	0,00	4 799 546,00	0,00	4 799 546,00
SBAB	3,79%	2026-05-11	0,00	5 074 500,00	38 250,00	5 036 250,00
SBAB	3,82%	2026-05-11	0,00	5 900 000,00	0,00	5 900 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-07-30	4 015 245,00	0,00	0,00	4 015 245,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2029-07-30	4 953 050,00	0,00	0,00	4 953 050,00
Summa			49 969 432,00	1 499 820,00	51 000,00	51 418 252,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 18 001 115 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	139 089	1 680 010
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 580	0
Summa leverantörsskulder	146 669	1 680 010

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	85 460
Summa skatteskulder	0	85 460

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	261
Skuld sociala avgifter och skatter	51 149	52 283
Summa övriga skulder	51 149	52 543

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 553	34 758
Upplupna driftskostnader	0	56 438
Upplupna elkostnader	21 864	32 990
Upplupna kostnader för renhållning	143	4 824
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 021	470 930
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 581	599 939

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 473 000	53 473 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anne Friman

Carin Lönnblad

Bo Edvardsson

Sören Blank

Tony Lindkvist

Hanna Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

Toni Viktorsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543031708

Dokument

Årsredovisning Stenbär 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-31 14:11:11 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS1)
Färdigställt 2025-04-08 10:06:58 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS1)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Anne Friman (AF)
annefriman70@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE FRIMAN"
Signerade 2025-03-31 14:49:19 CEST (+0200)

Bo Edvardsson (BE)
boedvardsson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO GERMUND EDVARDSSON"
Signerade 2025-04-02 19:44:12 CEST (+0200)

Sören Blank (SB)
s.blank@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Sören Blank"
Signerade 2025-03-31 14:26:17 CEST (+0200)

Carin Lönnblad (CL)
carinlonnblad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Elisabeth Lönnblad"
Signerade 2025-03-31 18:30:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543031708

Tony Lindqvist (TL)
tonylindkvist49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY LINDKVIST"
Signerade 2025-04-07 13:40:09 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev Revision AB
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-04-08 10:06:58 CEST (+0200)

Toni Viktorsson (TV)
toni.viktorsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni
Viktor Viktorsson"
Signerade 2025-04-07 13:51:02 CEST (+0200)

Hanna Sundqvist (HS2)
hanna.sundqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna-Marie Sundquist"
Signerade 2025-03-31 14:49:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär, org.nr 716413-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12/4 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Toni Viktorsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2025 12:12

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 08.04.2025 10:03

DOCUMENT ID:
BJeZwuLzCkg

ENVELOPE ID:
r1xvdIGCKl-BJeZwuLzCkg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 RB Brf Stenbär.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	08.04.2025 10:09 08.04.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09) IP: 94.234.82.247
Toni Viktor Viktorsson toni.viktorsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 12:12 08.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/16) IP: 62.116.224.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RB BRF Stenbär

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Stenbär 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

