

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Stenbocken i Norsborg  
Org nr: 712800-0614





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbocken i  
Norsborg får härmed avge  
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 Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Klockarberget 1 & 2, samt Trälberget 5 i Botkyrka kommun. Byggnaderna innehåller 367 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976-1977.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 19       | 76       | 186      | 59       | 27       |           | 367   |

### Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 0       | 187    | 158       |

Total tomtarea 54 137 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 28 015 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 773 m<sup>2</sup>

Dessutom finns förråd, övernattningslägenhet, festlokal, snickeri, väv och keramikstuga, samt bastu. Även lokal till hantverkare som utför arbeten åt föreningen.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## 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 905 tkr och planerat underhåll för 747 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.

För tiden 2018-2024 uppgår underhållskostnader enligt plan till 2 376 tkr per år i genomsnitt. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 635 tkr (92 kr/m<sup>2</sup>). Vilket är i enlighet med underhållsplanen.

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning           | Belopp  |
|-----------------------|---------|
| Bastu                 | 383 571 |
| Ventilationsrengöring | 232 889 |
| Markarbete            | 151 918 |

| Planerat underhåll | År   | Kommentar |
|--------------------|------|-----------|
| Garage             | 2025 |           |

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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            |
|---------------------|--------------------|
| Christer Hernborg   | Ordförande         |
| Pernilla Jensen     | Vice ordförande    |
| Shahy Chowdhury     | Ledamot            |
| Kadir Celik         | Ledamot            |
| Daniel Stohm        | Ledamot            |
| Hans Martedal       | Ledamot            |
| Ted Lindberg        | Ledamot Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag              |
|-----------------------|----------------------|
| Ara Yanekian          | Suppleant            |
| Freddy Huerta Bagardo | Suppleant            |
| Maria Ablahad Stohm   | Suppleant            |
| Selda Elcim           | Suppleant            |
| Jonas Linde           | Suppleant Riksbyggen |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                      | Uppdrag        |
|------------------------------------------|----------------|
| Kungsbron BoRevision AB, Joakim Mattsson | Extern revisor |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utökat lånen med 4 500 tkr för att delfinansiera ombyggnaden av lokalen till bostadsrättslägenheter. Lånet kommer kunna lösas vid försäljning av de färdigställda lägenheterna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 490 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 490 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 6 % från januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

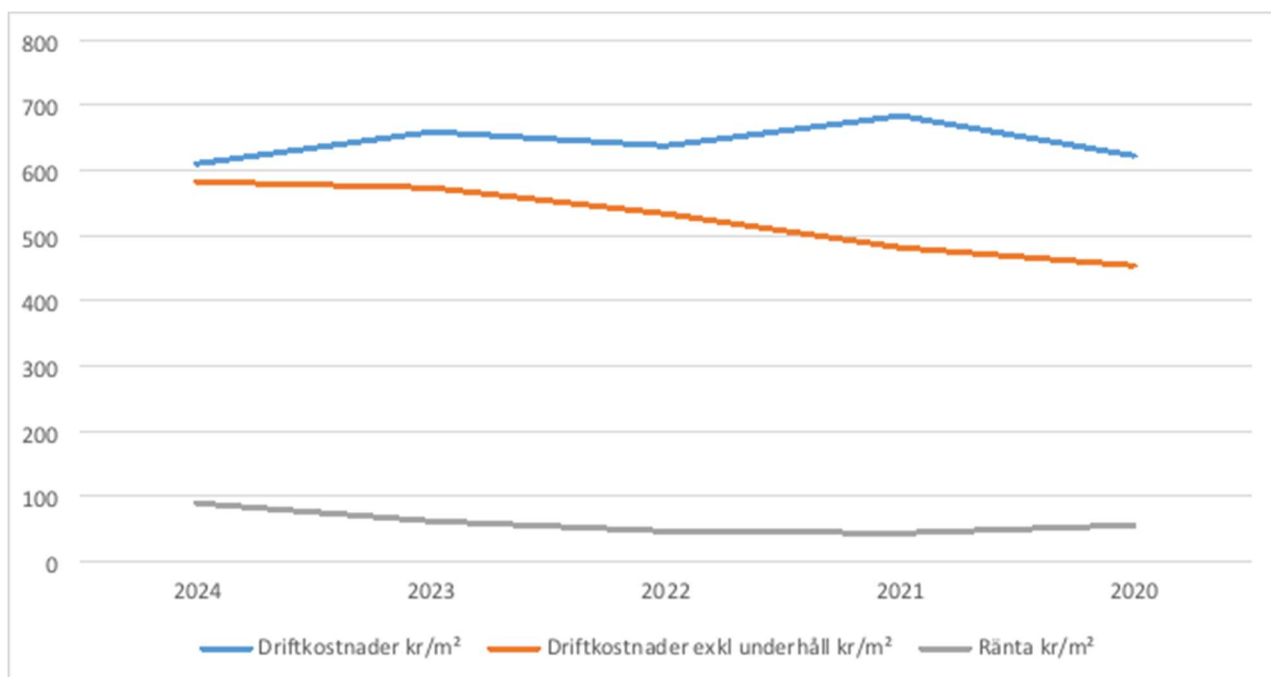


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                               | 24 548 | 23 312 | 23 117 | 21 733 | 21 459 |
| Rörelsens intäkter                            | 24 828 | 23 976 | 23 568 | 22 141 | 21 515 |
| Resultat efter finansiella poster             | 744    | -819   | 162    | -2 623 | -1 678 |
| Resultat exkl avskrivningar                   | 2 417  | 829    | 1 808  | -978   | -32    |
| Soliditet %                                   | 15     | 15     | 16     | 15     | 17     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 92     | 91     | 88     | 92     | 94     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 825    | 785    | 748    | 737    | 726    |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 625    | 677    | 653    | 701    | 637    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 598    | 586    | 546    | 495    | 464    |
| Energikostnad kr/kvm*                         | 242    | 221    | 200    | 198    | 182    |
| Sparande kr/kvm                               | 110    | 117    | 167    | 166    | 167    |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 3 134  | 3 026  | 2 969  | 3 016  | 3 072  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 3 221  | 3 110  | 3 050  | 3 099  | 3 157  |
| Räntekänslighet %                             | 3,9    | 4,0    | 4,1    | 4,2    | 4,4    |

Nyckeltal som beräknas per kvadratmeter är beräknade exkl garagearea.



## 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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet           |                         |                     | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 2 377 400        | 43 829                  | 2 733 683           | 12 165 642             | -818 648          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                  |                         |                     | -818 648               | 818 648           |
| Reservering underhållsfond           |                  |                         | 2 635 000           | -2 635 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                  |                         | -747 230            | 747 230                |                   |
| Årets resultat                       |                  |                         |                     |                        | 744 372           |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>2 377 400</b> | <b>43 829</b>           | <b>4 621 453</b>    | <b>9 459 224</b>       | <b>744 372</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 11 346 994        |
| Årets resultat                          | 744 372           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -2 635 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 747 230           |
| <b>Summa</b>                            | <b>10 203 597</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **10 203 597**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 24 547 860               | 23 525 506               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 279 948                  | 450 521                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>24 827 808</b>        | <b>23 976 027</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -17 505 425              | -18 958 147              |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -1 840 833               | -2 118 826               |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -543 895                 | -447 924                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -1 672 239               | -1 647 841               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-21 562 392</b>       | <b>-23 172 738</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>3 265 416</b>         | <b>803 289</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0                        | 11 010                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 14 230                   | 73 017                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -2 535 274               | -1 705 964               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-2 521 044</b>        | <b>-1 621 937</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>744 372</b>           | <b>-818 648</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>744 372</b>           | <b>-818 648</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 100 320 347        | 101 939 744        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 223 630            | 276 472            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 11 | 7 690 809          | 1 840 069          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>108 234 786</b> | <b>104 056 285</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 551 000            | 551 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>551 000</b>     | <b>551 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>108 785 786</b> | <b>104 607 285</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 7 642              | 4 010              |
| Övriga fordringar                              |        | 44 596             | 43 486             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 1 741 700          | 1 274 972          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 793 938</b>   | <b>1 322 468</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 4 097 297          | 3 990 020          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 097 297</b>   | <b>3 990 020</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 891 235</b>   | <b>5 312 488</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>114 677 021</b> | <b>109 919 773</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 2 421 229                    | 2 421 229                    |
| Fond för yttre underhåll                        | 4 621 454                    | 2 733 683                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>7 042 683</strong>   | <strong>5 154 912</strong>   |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | 9 459 224                    | 12 165 642                   |
| Årets resultat                                  | 744 372                      | -818 648                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>10 203 597</strong>  | <strong>11 346 994</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>17 246 279</strong>  | <strong>16 501 907</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 25 071 058                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>25 071 058</strong>  | <strong>44 487 542</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 65 159 965                   |
| Leverantörsskulder                              |                              | 2 497 013                    |
| Skatteskulder                                   |                              | 59 056                       |
| Övriga skulder                                  |                              | 2 149 534                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16                       | 2 494 116                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>72 359 684</strong>  | <strong>48 930 325</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>114 677 021</strong> | <strong>109 919 773</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                   | 2023/2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 3 265 416                   | 803 289                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 672 239                   | 1 647 841                   |
|                                                                                               | <strong>4 937 656</strong>  | <strong>2 451 130</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 14 230                      | 84 027                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -2 497 788                  | -1 643 319                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>2 454 098</strong>  | <strong>891 839</strong>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -471 469                    | 826 438                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 866 591                     | -493 871                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>2 849 220</strong>  | <strong>1 224 405</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                           | -225 214                    |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -5 850 740                  | -1 389 642                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-5 850 740</strong> | <strong>-1 614 856</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -1 391 202                  | -1 363 696                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 4 500 000                   | 3 026 570                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>3 108 798</strong>  | <strong>1 662 874</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 107 277                     | 1 272 424                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 3 990 020                   | 2 717 596                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 097 297                   | 3 990 020                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 84       |
| Garage och p-platser  | Linjär              | 40       |
| Installationer        | Linjär              | 15       |
| Laddboxar             | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 23 101 296               | 22 000 968               |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -200 008                 | -200 008                 |
| Hyror, lokaler                                    | 356 431                  | 355 754                  |
| Hyror, garage                                     | 956 845                  | 870 689                  |
| Hyror, p-platser                                  | 579 324                  | 527 296                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -283 002                 | -283 953                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -2 104                   | -3 282                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -39 784                  | -11 504                  |
| Övriga ersättningar                               | 78 879                   | 269 559                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar            | -17                      | -13                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>24 547 860</b>        | <b>23 525 506</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 402 671                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 279 948                  | 47 850                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>279 948</b>           | <b>450 521</b>           |

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

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -747 230                               | -2 536 715                             |
| Reparationer                         | -905 240                               | -2 216 103                             |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -667 150                               | -652 103                               |
| Tomträttsavgäld                      | -932 050                               | -931 800                               |
| Försäkringspremier                   | -1 232 433                             | -1 027 027                             |
| Kabel- och digital-TV                | -165 058                               | -147 255                               |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 600                                  | 13 400                                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -59 478                                | -15 513                                |
| Serviceavtal                         | -215 972                               | -106 176                               |
| Bevakningskostnader                  | -154                                   | -96 215                                |
| Snö- och halkbekämpning              | -919 978                               | -758 073                               |
| Statuskontroll                       | 0                                      | -260 000                               |
| Förbrukningsinventarier              | -54 733                                | -49 808                                |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                                      | -50                                    |
| Vatten                               | -1 612 087                             | -1 375 921                             |
| Fastighetsel                         | -1 475 616                             | -1 205 990                             |
| Uppvärmning                          | -3 705 084                             | -3 597 370                             |
| Sophantering och återvinning         | -809 301                               | -539 432                               |
| Förvaltningsarvode drift             | -4 005 462                             | -3 455 995                             |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-17 505 425</b>                     | <b>-18 958 147</b>                     |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Fritidsmedel                               | -25 931                                | -21 493                                |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 261 105                             | -1 283 204                             |
| Lokalkostnader                             | -3 500                                 | 0                                      |
| IT-kostnader                               | -18 789                                | -22 032                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -51 375                                | -39 075                                |
| Övriga försäljningskostnader               | 0                                      | -1 125                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -124 700                               | -148 646                               |
| Kreditupplysningar                         | -4 278                                 | -4 092                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -69 998                                | -58 727                                |
| Kontorsmateriel                            | -16 868                                | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -24 994                                | -55 586                                |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                                      | -3 574                                 |
| Tidskrifter och facklitteratur             | -777                                   | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -18 450                                | -9 175                                 |
| Köpta tjänster                             | -84 304                                | -98 416                                |
| Konsultarvoden                             | -21 821                                | -73 500                                |
| Bankkostnader                              | -12 147                                | -11 501                                |
| Advokat och rättegångskostnader            | -90 025                                | -284 725                               |
| Övriga externa kostnader                   | -11 771                                | -3 956                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 840 833</b>                      | <b>-2 118 826</b>                      |



**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -37 806                                | 0                                      |
| Styrelsearvoden                                       | -164 520                               | -133 049                               |
| Sammanträdesarvoden                                   | -213 561                               | -164 486                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -28 905                                | -81 340                                |
| Övriga personalkostnader                              | -1 931                                 | 0                                      |
| Sociala kostnader                                     | -97 172                                | -69 049                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-543 895</b>                        | <b>-447 924</b>                        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 236 466                             | -1 236 466                             |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -324 464                               | -324 464                               |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -58 468                                | -58 468                                |
| Avskrivning Installationer                                     | -52 842                                | -28 444                                |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 672 239</b>                      | <b>-1 647 841</b>                      |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                                      | 11 010                                 |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                               | <b>11 010</b>                          |



**Not 9 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 121 070 610        | 121 070 610        |
| Energibesparande åtgärder                     | 1 461 690          | 1 461 690          |
| Garage och p-platser                          | 12 787 305         | 12 787 305         |
|                                               | <b>135 319 605</b> | <b>135 319 605</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>135 319 605</b> | <b>135 319 605</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -29 502 729        | -28 266 263        |
| Energibesparande åtgärder                              | -584 678           | -526 210           |
| Garage och p-platser                                   | -3 292 455         | -2 967 991         |
|                                                        | <b>-33 379 862</b> | <b>-31 760 464</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 236 466         | -1 236 466         |
| Årets avskrivning energibesparande åtgärder            | -58 468            | -58 468            |
| Årets avskrivning garage och p-platser                 | -324 464           | -324 462           |
|                                                        | <b>-1 619 398</b>  | <b>-1 619 396</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-34 999 259</b> | <b>-33 379 862</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>100 320 346</b> | <b>101 939 743</b> |

**Varav**

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Byggnader                 | 90 331 415 | 91 567 881 |
| Energibesparande åtgärder | 818 544    | 877 012    |
| Garage och p-platser      | 9 170 387  | 9 494 851  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 338 000 000 | 338 000 000 |
| Lokaler  | 6 894 000   | 6 894 000   |

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>344 894 000</b> | <b>344 894 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>259 648 000</i> | <i>259 648 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>85 246 000</i>  | <i>85 246 000</i>  |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 3 179 481         | 3 179 481         |
| Sopbehållare (moloker)                                 | 398 507           | 398 507           |
| Laddboxar                                              | 225 214           | 0                 |
|                                                        | <b>3 803 202</b>  | <b>3 577 988</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Laddboxar                                              | 0                 | 225 214           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>3 803 202</b>  | <b>3 803 202</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -3 179 481        | -3 179 481        |
| Sopbehållare (moloker)                                 | -345 371          | -318 804          |
| Laddboxar                                              | -1 877            | 0                 |
|                                                        | <b>-3 526 729</b> | <b>-3 498 285</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Sopbehållare (moloker)                                 | -26 567           | -26 567           |
| Laddboxar                                              | -26 275           | -1 877            |
|                                                        | <b>-52 842</b>    | <b>-28 444</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -3 179 481        | -3 179 481        |
| Sopbehållare (moloker)                                 | -371 939          | -345 372          |
| Laddboxar                                              | -26 275           | -1 877            |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-3 577 695</b> | <b>-3 526 730</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>223 630</b>    | <b>276 472</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Sopbehållare (moloker)                                 | 26 568            | 53 135            |
| Laddboxar                                              | 197 062           | 223 337           |

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ombyggnad av lokal till bostadsrättslägenheter          | 7 690 809        | 1 840 069        |
| <b>Summa pågående ny och ombyggnation samt förskott</b> | <b>7 690 809</b> | <b>1 840 069</b> |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 551 000        | 551 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>551 000</b> | <b>551 000</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 1 380 324        | 1 232 433        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 19 688           | 0                |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 106 002          | 0                |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0                | 41 264           |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0                | 1 275            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 736            | 0                |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 232 950          | 0                |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 741 700</b> | <b>1 274 972</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 16 798           | 16 798           |
| Bankmedel                   | 90 988           | 1 309 604        |
| Transaktionskonto           | 3 989 511        | 2 663 617        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 097 297</b> | <b>3 990 020</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 90 231 023        | 87 122 225        |
| Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -63 663 801       | -41 297 557       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 496 164        | -1 337 126        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>25 071 058</b> | <b>44 487 542</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,68%     | 2024-04-30          | 7 182 000,00         | -7 106 400,00        | 75 600,00           | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 2,80%     | 2024-06-01          | 14 062 949,00        | -13 979 737,00       | 83 212,00           | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 3,68%     | 2025-01-31          | 10 229 331,00        | 0,00                 | 106 280,00          | 10 123 051,00        |
| SBAB         | 3,63%     | 2025-05-14          | 0,00                 | 4 500 000,00         | 0,00                | 4 500 000,00         |
| SBAB         | 1,97%     | 2025-03-20          | 3 220 000,00         | 0,00                 | 80 000,00           | 3 140 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,67%     | 2025-04-30          | 0,00                 | 7 106 400,00         | 75 600,00           | 7 030 800,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,37%     | 2025-06-02          | 0,00                 | 13 979 737,00        | 83 212,00           | 13 896 525,00        |
| SBAB         | 2,80%     | 2025-06-12          | 5 900 940,00         | 0,00                 | 142 192,00          | 5 758 748,00         |
| SBAB         | 2,40%     | 2025-06-12          | 15 196 505,00        | 0,00                 | 164 106,00          | 15 032 399,00        |
| SBAB         | 2,04%     | 2025-03-20          | 5 565 000,00         | 0,00                 | 140 000,00          | 5 425 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,04%     | 2026-06-01          | 9 350 000,00         | 0,00                 | 100 000,00          | 9 250 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,91%     | 2028-06-01          | 2 985 000,00         | 0,00                 | 30 000,00           | 2 955 000,00         |
| SBAB         | 0,88%     | 2028-10-12          | 13 430 500,00        | 0,00                 | 311 000,00          | 13 119 500,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>87 122 225,00</b> | <b>4 500 000,00</b>  | <b>1 391 202,00</b> | <b>90 231 023,00</b> |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånen som sätts om under 2025 som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 198 671          | 161 185          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 163 247          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 14 428           |
| Upplupna elkostnader                                      | 198 671          | 138 254          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 429 522          | 536 448          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 378 210          | 0                |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 45 000           | 38 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 240 478          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 244 042        | 1 894 759        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 494 116</b> | <b>3 186 799</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter****2024-12-31**      **2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Projektet med att omvandla lokal till tre bostadsrätter är färdigt och lägenheterna kommer säljas under 2025.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christer Hernborg

\_\_\_\_\_  
Pernilla Jensen

\_\_\_\_\_  
Shahy Chowdhury

\_\_\_\_\_  
Daniel Stohm

\_\_\_\_\_  
Kadir Celik

\_\_\_\_\_  
Hans Martedal

\_\_\_\_\_  
Ted Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision

\_\_\_\_\_  
Joakim Mattson  
Extern revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545475931

## Dokument

231246 ÅR 2024

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-04-29 13:37:39 CEST (+0200) av Jonas  
Linde (JL)

Färdigställt 2025-05-04 11:11:18 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

## Signerare

Christer Hernborg (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ove  
Christer Hernborg"

Signerade 2025-04-29 17:34:08 CEST (+0200)

Pernilla Jensen (PJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pernilla Susanna Jensen"

Signerade 2025-04-29 14:00:51 CEST (+0200)

Shahy Chowdhury (SC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SHAHY CHOWDHURY"

Signerade 2025-04-30 09:36:34 CEST (+0200)

Daniel Stohm (DS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL STOHM"

Signerade 2025-04-30 11:17:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545475931

Kadir Celik (KC)

[Redacted]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kadir Celik"

Signerade 2025-04-30 11:53:15 CEST (+0200)

Hans Martedal (HM)

[Redacted]

[Redacted]

Signerade 2025-05-02 10:31:30 CEST (+0200)

Ted Lindberg (TL)

[Redacted]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED  
LINDBERG"

Signerade 2025-04-29 16:44:36 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)

[Redacted]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"

Signerade 2025-05-04 11:11:18 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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.

## Arsavgift

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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken i Norsborg, org.nr. 712800-0614

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stenbocken i Norsborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Stenbocken i Norsborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar, § 68, ska föreningen utse två revisorer, under året har föreningsstämman endast valt en revisor.

## 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Mattsson**

**Revisor**

På uppdrag av: RB Brf Stenbocken i Norsborg

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-05-04 09:10:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



# RB BRF Stenbocken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Stenbocken i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

