

ÅRSREDOVISNING

1 juli 2022 - 30 juni 2023

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Stentorparn, org nr 778000-5026

DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 16 november 2023 kl. 18.30**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 1. Motion gällande upphandling av underleverantör för hantering av inre- och yttre underhåll.
 2. Motion gällande ändamålsenlig och aktuell kontaktinformation.
 3. Motion gällande skyddsrum.
 4. Styrelsens förslag att säga upp det befintliga gruppavtalet med Tele2.
 5. Antagande Riksbyggens nya normalstadgar (första beslutet)

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga nr 1. En översikt av ändringarna finns i bilaga nr 2.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Bakgrund

Enligt min uppfattning behöver det löpande underhållet (både inre och yttre) av våra fastigheter förbättrats. Jag ifrågasätter om de personer/företag som tidigare har uppdragits till att hantera detta inte nödvändigtvis besitter den kompetens och erfarenhet för att samarbete med ansvarig styrelseledamot planera, utföra, dokumentera och följa upp det underhåll våra fastigheter kräver. Nedan följer en sammanställning av exempel på åtgärder som bör hanteras skyndsamt, listan är endast exempel och kan inte anses vara uttömmande.

Exempel på uppgifter som behöver utföras:

Att se över hela yttermiljön tex:

- Att rensa "vattenrännorna" på marken utanför garagen och ta bort mossor på samma ställe t.ex. utanför min och mina grannars garagelänga Stentorpsgatan 17.

Tidigare fastighetsskötare har uppgivit att det är ingen idé att rensa där för grunden ska grävas upp. Jag har hört mig för med styrelsen som då info. mig om att det finns inga beslut om grunden än.

-Att rensa/vattna/sköta om samtliga till fastigheten hörande växter/buskar osv. löpande. (Att ta bort de blå fristående urnorna utan växter i alt. ta bort alla urnor så länge det inte finns någon som kan vattna.)

-Att rengöra balkongernas utsida vid behov. På Stentorpsgatan nr 19 behöver i alla fall en balkongs utsida rengöras (min och grannens balkongutsida rengjordes av en medlem).

-Att när gräsmattan klipps också forsla bort det klippta gräset.

-Att sopa gårdarna vid behov.

-Att renoverta lekplatserna; sandlåda gungor osv. på båda gårdarna, rensa ogräs kontinuerligt alt. ta bort "lekplatserna helt" och anlägga gräsmatta.

-Att renoverta o behandla träskärmarna bl.a kring grillplatserna och städa/underhålla grillarna innan och efter grillsäsongen, på båda gårdarna och sätta upp aktuell information som gäller vid grillning.

-Att hissa Svenska flaggan på flaggdagar på båda gårdarna eller att inte hissa flaggorna alls.

-Att se till att instruktioner tex. för grillplatserna finns tillgängliga o är uppdaterad.

-Att hålla i kontakterna med tex. Västerås kommun gällande rensa sly, ev. invasiva arter mm bl.a. på baksidan av hus 17.

Motion

Med anledning av ovan föreslår jag att Brf. Stentorparns medlemmar uppdrager åt styrelsen för Brf. Stentorparns räkning så snart som möjligt ta in anbud på entreprenad för Brf. Stentorparns fastighets inre- och yttre skötsel så att vi under våren 2024 kan ha avtal på plats med en entreprenör som kan sköta fastighetsskötseln på ett ändamålsenligt vis.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, då beslut redan tagits att ta in anbud på fastighetsskötsel under 2023.

Motion 2 – ändamålsenlig och aktuell kontaktinformation

Bakgrund

Alla medlemmar i vår förening har inte tillgång till eller kan använda datorer eller internet och då alla kontaktvägar inte bedöms finnas på samtliga/några informationsytor behöver en översyn av detta genomföras. Exempelvis framgår det på Mitt Riksbyggen att det är Benita Gustafsson som är kontaktperson för lokal och besökslägenhet men enligt dokumenten i portarna anges Katharina Rudklint som kontaktperson i samma avseende.

Motion

Jag föreslår att Brf. Stentorparns medlemmar uppdrager åt Brf. Stentorparns styrelse att skyndsamt tillse att det i samtliga portars anslagstavlor aviserar alla olika kontaktmöjligheter med styrelsen/fastighetskötare. Kontaktuppgifterna sammanställas och hållas tillgänglig i ett och samma dokument. Samt att info. om möjligheten att hyra lokal och övernattningslägenhet hänvisas till Mitt Riksbyggen.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, eftersom relevant information redan finns på anslagstavlor.
Eventuella felaktigheter på "Mitt Riksbyggen" rättas till löpande.**

Med vänlig hälsning
Ingegerd Henriksen
Stentorpsgatan 17B

Motion 3 – Skyddsrum

Bakgrund

Med anledning av det förändrade världsläget och kraven på att existerande skyddsrum finns behöver information om hur våra skyddsrum är utrustade och tänkta att fungera, sammanställas. På Mitt Riksbyggen anges vart skyddsrummen finns men inte hur det är tänkt att de ska "fungera". När besiktades skyddsrummen senast?

Motion

Jag föreslår att Brf Stentorparns medlemmar uppdrager åt Styrelsen för Brf Stentorparn att ta fram information om hur föreningens skyddsrum är tänkta att vara utrustade och fungera samt när skyddsrummen senast besiktigades.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen då et inte finns några lagkrav på besiktning. Funktion och utrustning finns det information om på MSBs hemsida.

Med vänlig hälsning
Ingegerd Henriksen
Stentorpsgatan 17B

Styrelsens förslag till stämman är att säga upp det befintliga gruppavtalet med Tele 2 för "TV Silver", och bara ha kvar det abonnemangsfria utbudet (f.n SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, SVT24, SVT Barn, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal 9, Kanal 11, TV12 samt ATG Live).

Pengarna det kostar att ha ett gruppavtal, som troligen få använder fullt ut, kan användas bättre för föreningens förvaltning.

Medlemsvinst

RBF Stentorparen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 200 kronor i återbäring samt 6 930 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stentorparen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-15.

Årets resultat blev 2 233 tkr bättre i jämförelse med föregående år. Det beror till största delen på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 190%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 561 % till 260 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 958 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummaren 1 och Skogshuggaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 232 lägenheter samt 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Stentorpsgatan 18-28 och 15-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun med en årlig avgäld på 708 800 kr. Avtalet löper till och med 2024 09 30.

π

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	42	131	17	3	4	232

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	61	92

Total tomtarea	19 982 m ²
Total bostadsarea	12 463 m ²
Total lokalarea	1 504 m ²

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,27 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 197 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Rekommenderad avsättning uppgår till 860 tkr (69 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 860 tkr (69 kr/m²).

TL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugan	40 625
Huskropp utvändigt, brytskydd	29 302
Markytor, trädfällning	126 727

Pågående komponentinvesteringar

	Beräknas klart
Takbyte inkl solceller	Hösten 2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Gustavsson	Ordförande	2023
Roland Leske	Sekreterare	2024
Glenn Eriksson	Vice ordförande	2024
Katharina Rudklint	Ledamot	2024
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alberico Lecchini Ojeda	Suppleant	2023
Isabelle Sammils	Suppleant	2023
Kerstin Andersson	Suppleant	2023
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2023
Camilla Angermund	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Berglund	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angeliqa Lejonberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret börjat med takbyte, installation av solceller och IMD. För att finansiera detta har föreningen upptagit ett lån på 15 mkr. Den totala kostnaden beräknas uppgå till 23,6 milj kronor och vara klart hösten 2023.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2023-06-30 är upprättat enligt K3-regelverket.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 284 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna och värmeavgiften 2020-07-01 då de höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % och värmeavgiften med 10 % från 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 428	10 164	10 118	9 920	9 728
Resultat efter finansiella poster	2 506	273	1 663	-1 513	-33
Resultat exklusive avskrivningar	2 958	1 122	2 552	-616	1 432
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 098	-2 378	552	-2 116	-84
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	62	251	143	107	109
Balansomslutning	43 577	25 087	25 646	24 097	26 744
Soliditet %	13	13	11	5	10
Likviditet %	260	561	571	565	493
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	669	669	656	641
Underhållsfond, kr/m ²	245	197	96	1	173
Lån, kr/m ²	2 479	1 446	1 485	1 520	1 554
Skuldkvot %	3,21				

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 108	2 752 162	-247 933	273 489
Disposition enl. årsstämmobeslut			273 489	-273 489
Reservering underhållsfond		860 000	-860 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-196 653	196 653	
Årets resultat				2 506 051
Vid årets slut	367 108	3 415 509	-637 791	2 506 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	25 555
Årets resultat	2 506 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-860 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 653
Summa	1 868 260

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 868 260**

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

π

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 427 990	10 163 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352 865	352 885
Summa rörelseintäkter		10 780 855	10 516 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 907 873	-7 493 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-721 664	-697 594
Personalkostnader	Not 6	-676 309	-1 006 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-452 276	-848 286
Summa rörelsekostnader		-7 758 121	-10 046 631
Rörelseresultat		3 022 733	470 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	31 153	33 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	87 308	33 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-635 143	-263 633
Summa finansiella poster		-516 682	-196 726
Resultat efter finansiella poster		2 506 051	273 489
Årets resultat		2 506 051	273 489

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 202 293	11 602 613
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 121 852	280 455
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	20 238 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 562 145	11 883 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	386 500	386 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		386 500	386 500
Summa anläggningstillgångar		32 948 645	12 269 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 745	4 591
Övriga fordringar	Not 16	342 287	45 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	574 197	520 183
Summa kortfristiga fordringar		934 229	570 147
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 694 246	12 247 693
Summa kassa och bank		9 694 246	12 247 693
Summa omsättningstillgångar		10 628 475	12 817 839
Summa tillgångar		43 577 120	25 087 407

TC

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	367 108	367 108	
Fond för yttre underhåll	3 415 509	2 752 162	
Summa bundet eget kapital	3 782 617	3 119 270	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-637 792	-247 933	
Årets resultat	2 506 051	273 489	
Summa fritt eget kapital	1 868 260	25 555	
Summa eget kapital	5 650 876	3 144 825	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	32 669 019	14 757 766
Summa långfristiga skulder		32 669 019	14 757 766
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 949 887	5 441 147
Leverantörsskulder	Not 20	1 766 710	269 201
Skatteskulder	Not 21	37 657	33 775
Övriga skulder	Not 22	85 300	135 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 417 671	1 305 077
Summa kortfristiga skulder		5 257 225	7 184 816
Summa eget kapital och skulder		43 577 120	25 087 407

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 506 051	273 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	452 276	848 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 958 327	1 121 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-171 648	13 512
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 371 234	-289 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 157 913	845 891
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 901 776
Investeringar i inventarier	-893 350	0
Investeringar i pågående byggnation	-20 238 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 973 437	-1 901 776
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	14 419 993	-542 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 419 993	-542 748
Årets kassaflöde	-2 553 444	-1 598 633
Likvidamedel vid årets början	12 247 693	13 846 326
Likvidamedel vid årets slut	9 694 246	12 247 693
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

0
π

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och **BFNAR 2012:1** Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2022-06-30 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2023-06-30 är upprättat enligt K3-regelverket.

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

π

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	5
Byggnad el	Linjär	20
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad passagesystem	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	60
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	25
Byggnad ventilation	Linjär	5
Byggnad värme	Linjär	25
Traktor	Linjär	15
Sopmaskin	Linjär	10
IMD el	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

π

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 324 772	8 343 270
Hyrer, lokaler	132 311	129 866
Hyrer, garage	379 875	255 768
Hyrer, p-platser	158 300	102 310
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 001	-7 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 355	-7 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-65
Bränsleavgifter, bostäder	1 346 232	1 347 642
Elavgifter, IMD	104 056	0
Summa nettoomsättning	10 427 990	10 163 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	20 600	-5 484
Övriga avgifter	3 455	0
Övriga ersättningar	83 212	47 950
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	15 891
Övriga rörelseintäkter	245 604	294 535
Summa övriga rörelseintäkter	352 865	352 885

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-196 654	-2 090 601
Reparationer	-168 335	-168 715
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-325 810	-325 810
Tomträttsavgäld	-708 800	-708 800
Försäkringspremier	-152 457	-137 908
Kabel- och digital-TV	-454 652	-430 813
Återbäring från Riksbyggen	6 200	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 125	0
Serviceavtal	-8 537	-10 058
Bevakningskostnader	-21 596	-81 080
Snö- och halkbekämpning	-108 426	-19 166
Förbrukningsinventarier	-13 188	-105 659
Fordons- och maskinkostnader	-57 672	-19 800
Vatten	-438 428	-378 025
Fastighetsel	-422 460	-209 998
Uppvärmning	-2 216 702	-2 226 180
Sophantering och återvinning	-407 159	-414 101
Förvaltningsarvode drift	-211 072	-175 234
Summa driftskostnader	-5 907 873	-7 493 847

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-528 572	-502 572
Lokalkostnader	-12 071	-12 827
IT-kostnader	-40 023	-7 911
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 771	-56 144
Kreditupplysningar	-612	-1 516
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 759	-46 522
Kontorsmateriel	-3 111	-2 659
Telefon och porto	-2 486	-3 637
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-731	-3 309
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Bankkostnader	-5 110	-3 830
Övriga externa kostnader	-7 563	-19 187
Summa övriga externa kostnader	-721 664	-697 594

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-286 530	-474 743
Uttagsskatt	-104 104	-168 847
Styrelsearvoden	-107 337	-98 389
Sammanträdesarvoden	-32 581	-38 019
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 201	-4 988
Övriga kostnadsersättningar	-3 197	-3 901
Pensionskostnader	-12 714	-22 009
Övriga personalkostnader	-1 243	-5 845
Sociala kostnader	-123 402	-190 163
Summa personalkostnader	-676 309	-1 006 904
Antal anställda, timanställd	1 pers	1 pers

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning byggnader	-366 956	-152 449
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 367	-657 699
Avskrivning maskiner och inventarier	-38 138	-38 138
Avskrivning installationer	-13 815	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-452 276	-848 286

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	24 223	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 930	33 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	31 153	33 264

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	17 468	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	68 359	32 214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 057	1 429
Övriga ränteintäkter	425	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 308	33 643

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-495 833	-263 288
Övriga räntekostnader	-1 000	0
Övriga finansiella kostnader, stämpelskatt nyupptagna lån	-138 310	-345
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-635 143	-263 633

TL

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	52 263 439	7 622 460
Tillkommande utgifter		42 402 773
Anslutningsavgifter		336 430
	52 263 439	50 361 663
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 901 776
	0	1 901 776
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 263 439	52 263 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 660 826	-7 010 662
Anslutningsavgifter		-336 430
Tillkommande utgifter		-32 503 585
	-40 660 826	-39 850 677
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-400 323	-152 449
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-657 699
	-400 323	-810 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 061 149	-40 660 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 202 293	11 602 613
Varav		
Byggnader	11 202 293	459 349
Tillkommande utgifter		11 143 264
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 800 000	97 800 000
Lokaler	3 241 000	3 241 000
Totalt taxeringsvärde	101 041 000	101 041 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 377 000</i>	<i>74 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 664 000</i>	<i>26 664 000</i>

π

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner	547 417	547 417
	547 417	547 417
Årets anskaffningar		
Installationer	893 350	
	893 350	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 440 767	547 417
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-266 962	-228 825
	-266 962	-228 825
Årets avskrivningar		
Maskiner	-38 138	-38 138
Installationer	-13 815	0
	-51 953	-38 138
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-305 100	-266 962
Installationer	-13 815	0
	-318 915	-266 962
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-318 915	-266 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 121 852	280 455
Varav		
Maskiner	242 317	280 455
Installationer	879 535	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation	20 238 000	0
Vid årets slut	20 238 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga finansiella instrument	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
Summa andra långfristiga fordringar	386 500	386 500

TC

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-555	115
Kundfordringar	18 300	4 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 745	4 591

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	45 797	45 372
Andra kortfristiga fordringar; IMD maj-juni	104 056	0
Momsfordran	192 434	0
Summa övriga fordringar	342 287	45 372

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 286	16 866
Förutbetalda försäkringspremier	81 122	71 336
Förutbetalda driftkostnader	938	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 326	127 460
Förutbetald kabel-tv-avgift	119 805	108 543
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 187	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 333	13 041
Förutbetald tomträtsavgäld	177 200	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	0	5 738
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 197	520 183

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 238 000	10 179 024
Transaktionskonto	7 456 246	2 068 668
Summa kassa och bank	9 694 246	12 247 693

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	34 618 906	20 198 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 007	-542 748
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 469 880	-4 898 399
Långfristig skuld vid årets slut	32 669 019	14 757 766

TL

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	1 569 880,00	0,00	100 000,00	1 469 880,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-30	3 579 140,00	0,00	48 000,00	3 531 140,00
SWEDBANK	1,15%	2025-02-25	4 375 000,00	0,00	140 000,00	4 235 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	2 285 994,00	0,00	65 784,00	2 220 210,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2026-03-01	0,00	8 367 463,00	20 919,00	8 346 544,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2027-01-30	4 898 399,00	0,00	140 723,00	4 757 676,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-03-01	0,00	6 632 537,00	16 581,00	6 615 956,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2028-12-30	3 490 500,00	0,00	48 000,00	3 442 500,00
Summa			20 198 913,00	15 000 000,00	580 007,00	34 618 906,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 007 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändras 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 457 242 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	1 764 472	269 201
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 238	0
Summa leverantörsskulder	1 766 710	269 201

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	34 573	28 436
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 084	5 339
Summa skatteskulder	37 657	33 775

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	77 377	79 787
Skuld för moms	0	37 306
Skuld sociala avgifter och skatter	7 923	16 085
Clearing	0	2 438
Summa övriga skulder	85 300	135 616

TC

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	0	15 370
Upplupna sociala avgifter	47 160	46 666
Upplupna räntekostnader	40 142	25 592
Upplupna elkostnader	43 903	17 878
Upplupna vattenavgifter	39 256	30 861
Upplupna värmekostnader	92 508	93 522
Upplupna kostnader för renhållning	1 811	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	157 200	155 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 813	32 197
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	521	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	923 356	867 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 417 671	1 305 077

Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	47 005 900	40 127 900

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

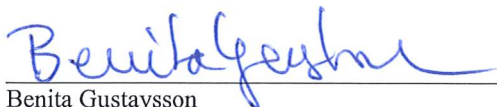
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

π

Styrelsens underskrifter

Västeraås 2023-10-17

Ort och datum



Benita Gustavsson



Roland Leske



Glenn Eriksson



Katharina Rudklint



Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 10-25



Theodor Lönnman
BoRevision AB



Camilla Angermund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stentorparn, org.nr. 778000-5026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 2022 -- 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 2022 -- 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro den 25 / 10-2023



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Camilla Angermund
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 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 22 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 planliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

RBF Stentorparen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stentorparen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

