

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Stenbocken  
Org nr: 712800-0614





---

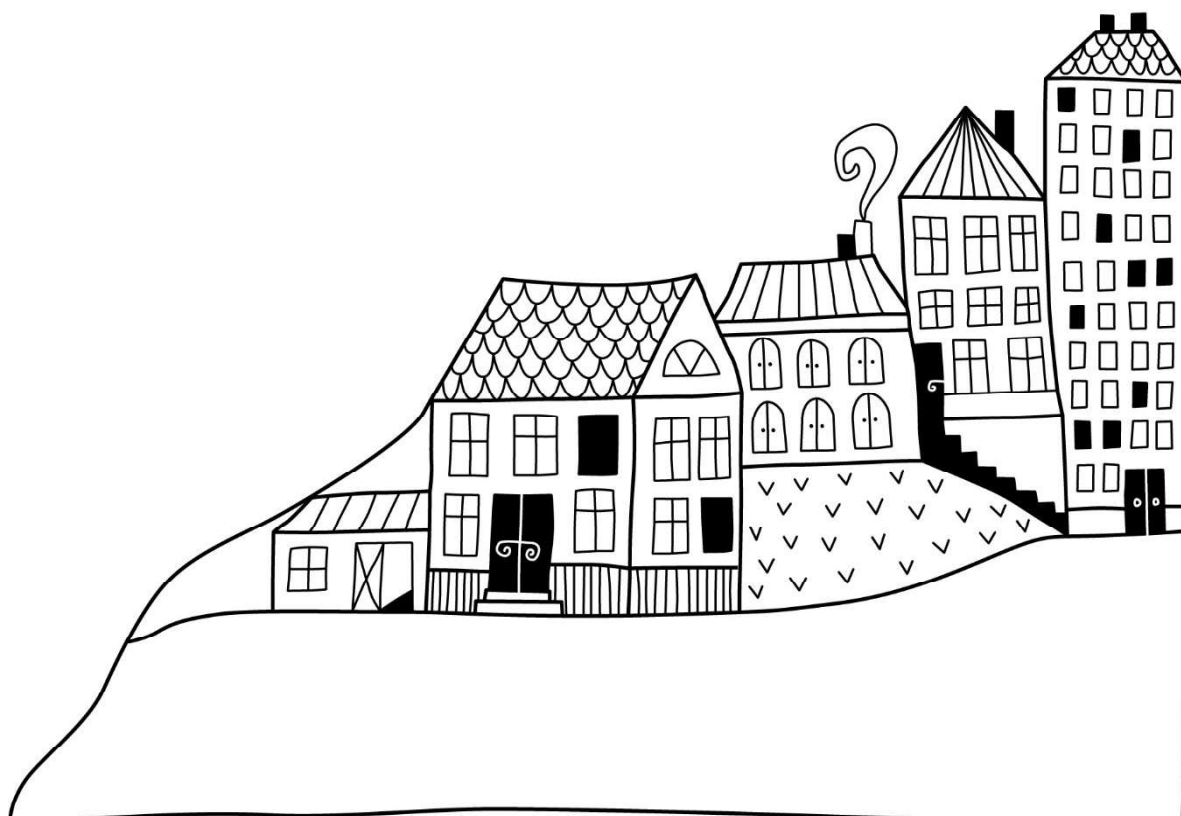
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbocken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 648 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 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:

Hysesrätter	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 2 216 tkr och planerat underhåll för 2 537 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
Renovering av hantverkslokal	232 950
Skyddsrum	210 000
Byte av pump och styrsystem	1 115 480
Trapprenovering	145 630

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dillfog garage	2024	
Bastu	2024	

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hernborg	Ordförande	2025
Pernilla Jensen	Vice ordförande	2024
Hans-Peter Cleve	Ledamot	2024
Birgitta Lindgren	Ledamot	2024
Shahy Chowdhury	Ledamot	2025
Hans Martedal	Ledamot	2024
Ted Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Freddy Huerta Bagardo	Suppleant	2024
Huma Dar	Suppleant	2024
Salle Al Zuhairi	Suppleant	2024
Jonas Linde	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Joakim Mattsson	Extern Revisor	2024
Angelos Xanthoulidis	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Noor Al-Ameri	2024

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har hyresavtalet med Botkyrka kommun avslutats vilket har lett till ett minskade intäkter om 568 tkr. Föreningen har under året utökat lånen med 3 000 tkr för att finansiera byte av styrsystem i UC. Vid slutet av året påbörjades ett projekt att omvandla en lokal till tre bostadsrätter. Arbetet fortgår under 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 488 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 490 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

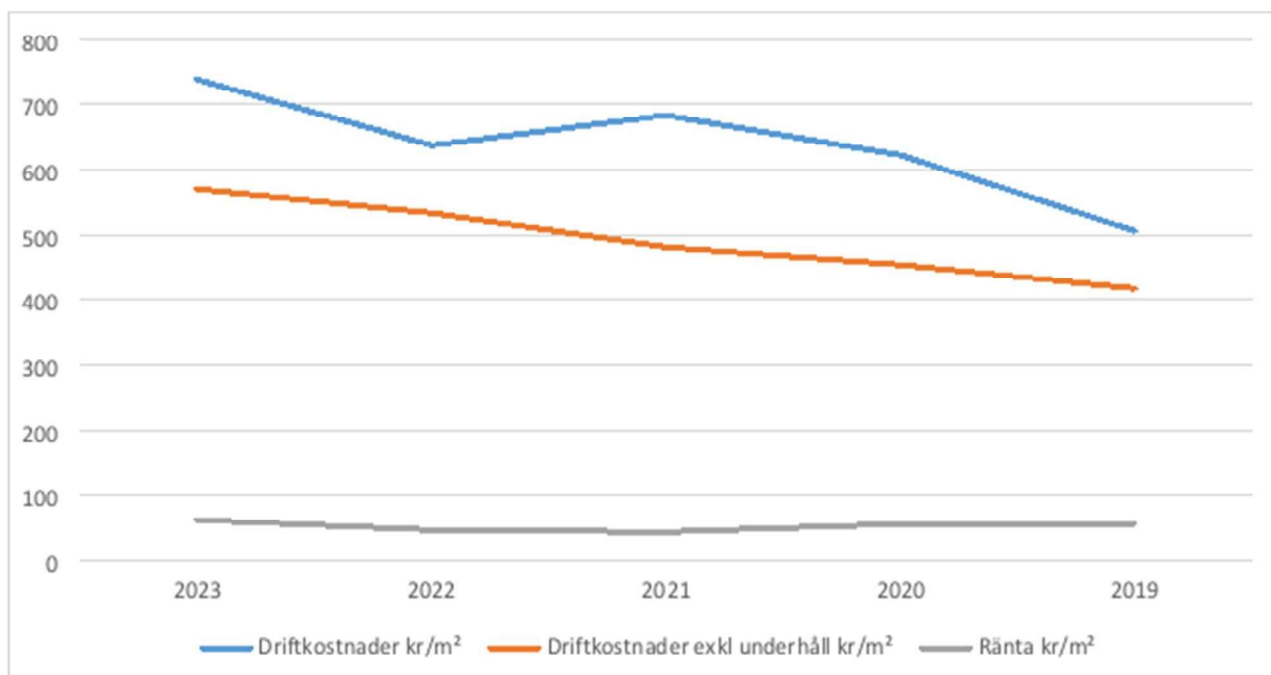


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	23 256	23 029	21 658	21 356	21 150
Rörelsens intäkter	23 976	23 568	22 141	21 515	21 544
Resultat efter finansiella poster*	-819	162	-2 623	-1 678	1 273
Resultat exkl avskrivningar	829	1 808	-978	-32	2 919
Årets kassaflöde	1 272	-884	-1 691	-1 890	1 144
Soliditet %*	13	16	15	17	18
Likviditet %	70	60	61	84	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	92	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	748	730	719	712
Driftkostnader kr/kvm	659	636	682	620	506
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	571	532	482	453	416
Energikostnad kr/kvm*	215	195	193	178	177
Sparande kr/kvm*	117	167	166	167	191
Skuldsättning kr/kvm*	3 026	2 969	3 016	3 072	3 136
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 110	3 050	3 099	3 157	3 223
Räntekänslighet %*	4,0	4,1	4,2	4,4	4,5

\*obligatoriska nyckeltal

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat om -819 tkr vilket beror till stor del av ökade ränte- och uppvärmningskostnader. Efter att antagit budgeten för nästkommande räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% och parkering- och garageplatserna med 10% från januari 2024. Detta för att möta ökade drift- och räntekostnader. Därutöver pågår ett projekt att omvandla lokalyta till tre bostadsrätter vilket kommer generera intäkter i slutet av 2024 eller i början av 2025.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 377 400	43 829	2 635 398	12 101 796	162 131
Disposition enl. årsstämmobeslut				162 131	-162 131
Reservering underhållsfond			2 635 000	-2 635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 536 715	2 536 715	
Årets resultat					-818 648
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 377 400</b>	<b>43 829</b>	<b>2 733 683</b>	<b>12 165 642</b>	<b>-818 648</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 263 927
Årets resultat	-818 648
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 536 715
<b>Summa</b>	<b>11 346 994</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 11 346 994

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 255 960	23 029 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720 067	538 291
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 976 027</b>	<b>23 567 720</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-18 958 147	-18 293 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 118 826	-1 856 438
Personalkostnader	Not 6	-447 924	-359 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 647 841	-1 645 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 172 738</b>	<b>-22 155 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>803 289</b>	<b>1 411 783</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 010	52 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 017	20 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 705 964	-1 322 901
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 621 937</b>	<b>-1 249 652</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-818 648</b>	<b>162 131</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-818 648</b>	<b>162 131</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	101 939 744	103 559 141
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	276 472	79 702
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		1 840 069	450 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 056 285</b>	<b>104 089 271</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	551 000	551 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>551 000</b>	<b>551 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 607 285</b>	<b>104 640 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 010	574 432
Övriga fordringar		43 486	44 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 274 972	1 530 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 322 468</b>	<b>2 148 906</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 990 020	2 717 596
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 990 020</b>	<b>2 717 596</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 312 488</b>	<b>4 866 502</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>109 919 773</b>	<b>109 506 773</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 421 229	2 421 229	
Fond för yttre underhåll	443 187	2 635 398	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 864 416</b>	<b>5 056 627</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	14 456 138	12 101 796	
Årets resultat	-818 648	162 131	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>13 637 490</b>	<b>12 263 927</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 501 907</b>	<b>17 320 554</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 487 542	64 531 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 487 542</b>	<b>64 531 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 634 683	20 927 957
Leverantörsskulder		982 947	1 411 107
Skatteskulder		49 600	37 012
Övriga skulder		2 076 296	2 042 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 186 799	3 236 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 930 325</b>	<b>27 654 824</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>109 919 773</b>	<b>109 506 773</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-818 648	162 131
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 647 841	1 645 964
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>829 194</b>	<b>1 808 095</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	826 438	-435 844
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-431 226	-442 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 224 405</b>	<b>929 654</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-1 389 642	-450 427
Laddboxar	-225 213	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 389 642</b>	<b>-450 427</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets amortering	-1 337 126	-1 363 710
Nyupplåning	3 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 662 874</b>	<b>-1 363 710</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 272 424</b>	<b>-884 483</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 717 596</b>	<b>3 602 078</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 990 020</b>	<b>2 717 596</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	22 000 968	20 953 644
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-200 008	-200 008
Hyror, lokaler	355 754	1 045 206
Hyror, garage	870 689	829 065
Hyror, p-platser	527 296	525 536
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-283 953	-111 372
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 282	-1 265
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 504	-11 377
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 255 960</b>	<b>23 029 429</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	269 559	349 172
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	189 119
Erhållna statliga bidrag	402 671	0
Övriga rörelseintäkter	47 850	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>720 067</b>	<b>538 291</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 536 715	-2 993 626
Reparationer	-2 216 103	-4 314 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-652 103	-626 413
Tomträttsavgäld	-931 800	-931 800
Försäkringspremier	-1 027 027	-915 755
Kabel- och digital-TV	-147 255	-142 474
Återbäring från Riksbyggen	13 400	15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 513	-4 149
Serviceavtal	-106 176	-11 836
Obligatoriska besiktningar	0	-11 166
Bevakningskostnader	-96 215	-59 283
Snö- och halkbekämpning	-758 073	-357 376
Statuskontroll	-260 000	0
Förbrukningsinventarier	-49 808	-65 731
Fordons- och maskinkostnader	-50	-4 321
Vatten	-1 375 921	-1 264 686
Fastighetsel	-1 205 990	-1 385 600
Uppvärmning	-3 597 370	-2 964 830
Sophantering och återvinning	-539 432	-592 126
Förvaltningsarvode drift	-3 455 995	-1 663 816
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-18 958 147</b>	<b>-18 293 621</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-21 493	-25 000
Förvaltningsarvode administration	-1 283 204	-1 194 654
IT-kostnader	-22 032	-10 563
Arvode, yrkesrevisorer	-39 075	-51 100
Övriga försäljningskostnader	-1 125	0
Övriga förvaltningskostnader	-148 646	-149 186
Kreditupplysningar	-4 092	-5 703
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 727	-67 589
Kontorsmateriel	0	-52 092
Telefon och porto	-55 586	-46 331
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 574	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 175	-18 350
Köpta tjänster	-98 416	-7 858
Konsultarvoden	-73 500	-7 500
Bankkostnader	-11 501	0
Advokat och rättegångskostnader	-284 725	-220 513
Övriga externa kostnader	-3 956	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 118 826</b>	<b>-1 856 438</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-129 720
Uttagsskatt	0	116 970
Styrelsearvoden	-280 625	-266 438
Sammanträdesarvoden	-16 910	-16 910
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 340	0
Sociala kostnader	-69 049	-63 815
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-447 924</b>	<b>-359 913</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 236 466	-1 236 466
Avskrivning Markanläggningar	-324 464	-324 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-58 468	-58 468
Avskrivning Installationer	-28 444	-26 567
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 647 841</b>	<b>-1 645 964</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 010	52 848
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 010</b>	<b>52 848</b>





**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 266 263	-27 029 797
Energibesparande åtgärder	-526 210	-467 743
Garage och p-platser	-2 967 991	-2 643 527
	<b>-31 760 464</b>	<b>-30 141 068</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>-33 379 862</b>	<b>-31 760 464</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 939 743</b>	<b>103 559 141</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	91 567 881	92 498 029
Energibesparande åtgärder	877 012	935 480
Garage och p-platser	9 494 851	9 819 314
<b>Taxeringsvärden</b>		
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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	3 179 481	3 179 481
Sopbehållare (moloker)	398 507	398 507
	<b>3 577 988</b>	<b>3 577 988</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddboxar	225 214	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 803 202</b>	<b>3 577 988</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-3 179 481	-3 179 481
Sopbehållare (moloker)	-318 804	-292 237
	<b>-3 498 285</b>	<b>-3 471 718</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Sopbehållare (moloker)	-26 567	-26 567
Laddboxar	-1 877	0
	<b>-28 444</b>	<b>-26 567</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-3 179 481	-3 179 481
Sopbehållare (moloker)	-345 372	-318 804
Laddboxar	-1 877	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 526 730</b>	<b>-3 498 285</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>276 472</b>	<b>79 702</b>
<b>Varav</b>		
Sopbehållare (moloker)	53 135	79 702
Laddboxar	223 337	0

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen, 1 102 st á 500 kr	551 000	551 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>551 000</b>	<b>551 000</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	38 861
Förutbetalda försäkringspremier	1 232 433	1 027 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	191 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 264	39 176
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 275	0
Förutbetald tomträttsavgäld	0	233 700
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 274 972</b>	<b>1 530 423</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	16 798	0
Bankmedel	1 309 604	1 055 921
Transaktionskonto	2 663 617	1 661 674
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 990 020</b>	<b>2 717 596</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	87 122 225	85 459 351
Nästa års lån som sätts om inkl. nästa års amortering	-42 634 683	-20 927 957
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>44 487 542</b>	<b>64 531 394</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-04-30	7 333 200,00	0,00	151 200,00	7 182 000,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-06-01	14 229 373,00	0,00	166 424,00	14 062 949,00
STADSHYPOTEK	4,87%	2024-01-31	10 335 611,00	0,00	106 280,00	10 229 331,00
SBAB	1,97%	2025-03-20	3 300 000,00	0,00	80 000,00	3 220 000,00
SBAB	2,80%	2025-06-12	6 043 132,00	0,00	142 192,00	5 900 940,00
SBAB	2,40%	2025-06-12	15 348 105,00	0,00	151 600,00	15 196 505,00
SBAB	2,04%	2025-06-30	5 705 000,00	0,00	140 000,00	5 565 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-06-01	9 450 000,00	0,00	100 000,00	9 350 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-06-01	0,00	3 000 000,00	15 000,00	2 985 000,00
SBAB	0,88%	2028-10-12	13 741 500,00	0,00	311 000,00	13 430 500,00
<b>Summa</b>			<b>85 485 921,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>1 363 696,00</b>	<b>87 122 225,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånen som sätts om under 2023 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	161 185	98 540
Upplupna driftskostnader	163 247	247 242
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 428	0
Upplupna elkostnader	138 254	173 192
Upplupna värmekostnader	536 448	470 588
Upplupna kostnader för renhållning	0	95 462
Upplupna revisionsarvoden	38 000	35 800
Upplupna styrelsearvoden	0	16 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	279 161
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 478	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 894 759	1 819 957
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 186 799</b>	<b>3 236 320</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	101 391 000	101 391 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Christer Hernborg

---

Pernilla Jensen

---

Hans-Peter Cleve

---

Birgitta Lindgren

---

Shahy Chowdhury

---

Ted Lindberg

---

Hans Martedal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

BoRevision AB

---

Joakim Mattsson  
Revisor

---

Angelos Xanthoulidis  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516511586

## Dokument

231246 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-04-30 15:28:10 CEST (+0200) av Jonas  
Linde (JL)  
Färdigställt 2024-05-01 09:17:58 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Linde (JL)  
Riksbyggen  
jonas.linde@riksbyggen.se

## Signerare

Christer Hernborg (CH)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ove  
Christer Hernborg"  
Signerade 2024-04-30 15:34:30 CEST (+0200)

Pernilla Jensen (PJ)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pernilla Susanna Jensen"  
Signerade 2024-04-30 16:21:09 CEST (+0200)

Hans-Peter Cleve (HC)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS-PETER CLEVE"  
Signerade 2024-04-30 16:36:45 CEST (+0200)

Birgitta Lindgren (BL)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BIRGITTA LINDGREN"  
Signerade 2024-04-30 15:39:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516511586

Shahy Chowdhury (SC)

[REDACTED]  
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SHAHY CHOWDHURY"  
Signerade 2024-04-30 16:45:53 CEST (+0200)

Ted Lindberg (TL)

Riksbyggen  
Ted.Lindberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED  
LINDBERG"  
Signerade 2024-04-30 17:16:59 CEST (+0200)

Hans Martedal (HM)

[REDACTED]  
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDDY HUERTA BAGARDO"  
Signerade 2024-04-30 17:51:45 CEST (+0200)

Angelos Xanthoulidis (AX)

[REDACTED]  
[REDACTED]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANGELOS XANTHOULIDIS"  
Signerade 2024-04-30 15:33:54 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)

joakim.mattsson@borevision.se  
+46709117112



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"  
Signerade 2024-05-01 09:17:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516511586

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





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Stenbocken i Norsborg, org.nr. 712800-0614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stenbocken i Norsborg för räkenskapsåret 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 31 december 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.

### 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 RB Brf Stenbocken i Norsborg för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norsborg

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Angelos Xanthoulidis  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516514340

## Dokument

### 231246 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-30 15:47:24 CEST (+0200) av Jonas  
Linde (JL)

Färdigställt 2024-05-01 09:17:40 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

[jonas.linde@riksbyggen.se](mailto:jonas.linde@riksbyggen.se)

## Signerare

Angelos Xanthoulidis (AX)

[Redacted signature]



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANGELOS XANTHOULIDIS"

Signerade 2024-04-30 15:51:48 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)

[joakim.mattsson@borevision.se](mailto:joakim.mattsson@borevision.se)

+46709117112



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"

Signerade 2024-05-01 09:17:40 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 innehåsa 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, fastighetservice 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF 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)

