Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stensjöberget
Org nr: 769629-8335

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

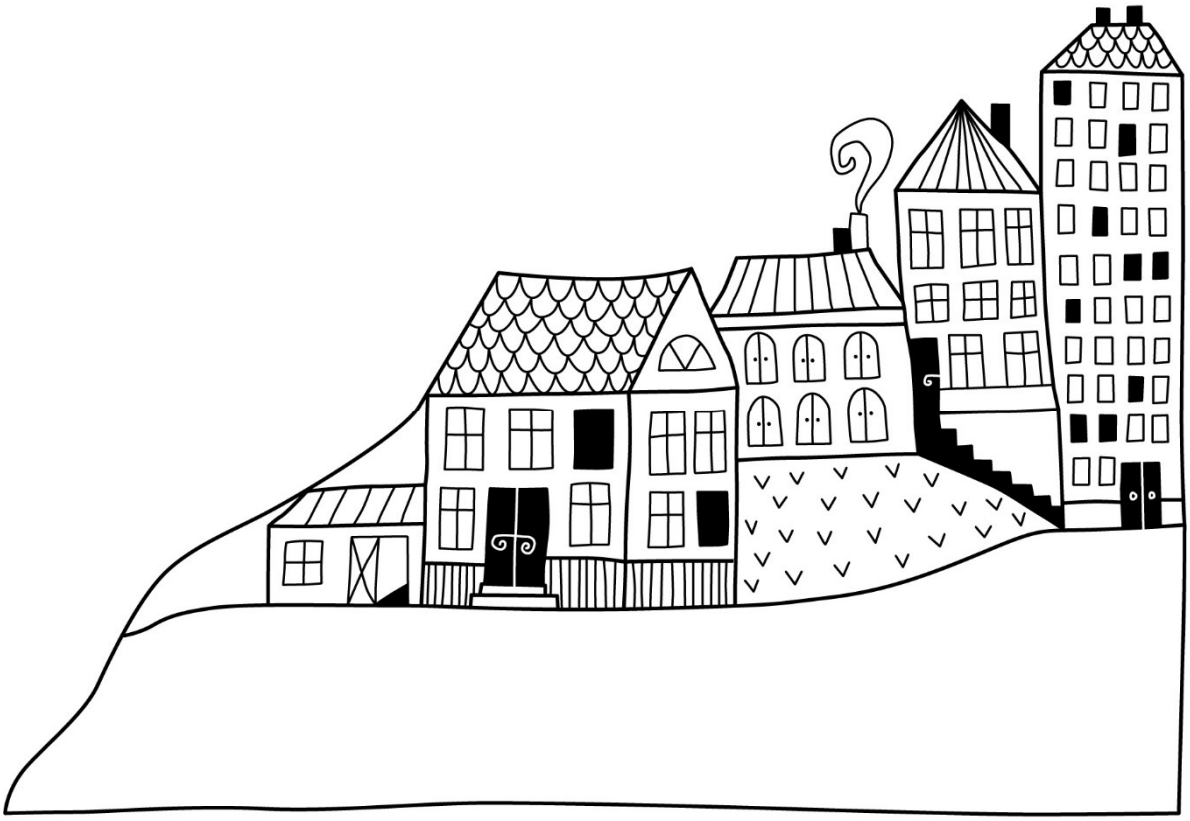
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19. Föreningens stadgar registrerades 2025-07-23.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 560 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Issågen 1 i Mölndals kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 102 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Larssons Berg 2-12 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	48
3 rum och kök	36
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	122	Varav 8 st platser är besöksparkering och 17 elplatser

Total tomtarea	11 883 m²
Total bostadsarea	6 408 m²

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Årets taxeringsvärde	172 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delägare i Stensjöns samfällighet som bildades 2018-04-27. Samfällighetsföreningen förvaltar Isbingen ga:1-5 bestående av; samlingslokal, miljöhus, lekplatser och gator.

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 625 tkr och planerat underhåll för 67 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. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-14

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 685 tkr, vilket motsvarar rekommenderad nivå enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av larm	66 950

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rensning av ventilationskanaler.	2026
Stamspolning	2027
OVK (3-årscykel) samt översyn/åtgärd av mjukfogar.	2028
OVK (3-årscykel) samt återkommande målningsarbeten enligt intervall.	2029
Åtgärder av vegetationsytor, omplanteringar och kompletteringssådd.	2030

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Hjelm	Ordförande	2027
Johan Spetz	Sekreterare	2026
Niclas Nilsson	Vice ordförande	2026
Ann-Charlotte Gadd	Ledamot	2027
Håkan Nilsson	Ledamot	2026
Tim Kronberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lukas Samuelsson	Suppleant	2026
Pontus Meisel	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison i Sverige AB	Extern Revisor	2026
Anna Leijen	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison i Sverige AB	2026
Roynalie Kjellgren	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Assarsjö	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen registrerat nya stadgar. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 056 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 907	7 355	5 893	5 440	5 442
Resultat efter finansiella poster*	−2 189	−1 881	−1 529	−1 464	−1 109
Soliditet %*	67	67	67	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	86	88	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 046	833	755	765
Driftkostnader kr/kvm	501	401	386	375	316
Energikostnad kr/kvm*	212	211	198	184	179
Underhållsfond kr/kvm	721	625	524	415	324
Reservering till underhållsfond kr/kvm	107	108	109	98	83
Sparande kr/kvm*	102	113	157	173	221
Ränta kr/kvm	493	460	279	172	179
Skuldsättning kr/kvm*	16 719	16 785	16 873	16 983	17 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	16 719	16 785	16 873	16 983	17 071
Räntekänslighet %*	14,9	16,0	20,2	22,5	22,3

* obligatoriska nyckeltal

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

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är sämre än fg. år vilket främst beror på högre driftskostnader och räntekostnader. Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 2 560 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Styrelsen har ordet

Vår förening ligger i ett attraktivt område med goda kommunikationsmöjligheter till Mölndals centrum och till Göteborg som är lagom långt cykelavstånd till centrum.

Vi har närhet till skogspromenader runt Norra Långvatten eller Stensjön med närhet till Gunnebo slott och till Rådasjön. Föreningen har tillgång till Träffen som är en samlingslokal som uthyres till självkostnadspris per dygn /tim med fantastisk utsikt över Stensjön.

Under året har vi installerat trådlösa brandvarnare i alla trappuppgångar och våningsplan som är uppkopplade mot larmcentral.

Ny leverantör för laddning av el – och laddhybridbilar som heter KG Knutsson.

Vår leverantör av IT-tjänster är Telenor för både bredband TV där kostnaden ingår i vår månadsavgift.

Bland gemensamma aktiviteter kan nämnas en höststädning som vi hjälptes åt att snygga upp runt våra hus och det hela avslutades med fika för att lära känna varandra.

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 880 000	4 004 360	−11 966 773	−1 880 784
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 880 784	1 880 784
Reservering underhållsfond		685 000	−685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−66 950	66 950	
Årets resultat				−2 189 151
Vid årets slut	**231 880 000**	**4 622 410**	**−14 465 607**	**−2 189 151**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−13 847 558
Årets resultat	−2 189 151
Årets fondreservering enligt stadgarna	−685 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 950
Summa	**−16 654 759**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 16 654 759**

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

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 906 756	7 355 294
Övriga rörelseintäkter		16 442	24 856
Summa rörelseintäkter		**7 923 198**	**7 380 150**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	−3 203 705	−2 566 663
Övriga externa kostnader	Not 4	−1 039 321	−1 054 523
Personalkostnader	Not 5	−175 613	−183 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−2 559 825	−2 559 825
Summa rörelsekostnader		**−6 978 464**	**−6 364 621**
Rörelseresultat		**944 734**	**1 015 530**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 301	50 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		−3 160 186	−2 946 463
Summa finansiella poster		**−3 133 885**	**−2 896 314**
Resultat efter finansiella poster		**−2 189 151**	**−1 880 784**
Årets resultat		**−2 189 151**	**−1 880 784**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	325 021 432	327 534 481
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	311 682	358 458
Summa materiella anläggningstillgångar		**325 333 114**	**327 892 939**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 865	0
Andra långfristiga fordringar	Not 10	153 000	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**158 865**	**153 000**
Summa anläggningstillgångar		**325 491 979**	**328 045 939**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	434
Övriga fordringar		11 541	57 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	482 676	285 934
Summa kortfristiga fordringar		**494 217**	**343 959**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 787 412	2 395 182
Summa kassa och bank		**2 787 412**	**2 395 182**
Summa omsättningstillgångar		**3 281 629**	**2 739 141**
Summa tillgångar		**328 773 608**	**330 785 080**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 880 000	231 880 000
Fond för yttre underhåll		4 622 410	4 004 360
Summa bundet eget kapital		**236 502 410**	**235 884 360**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−14 465 608	−11 966 773
Årets resultat		−2 189 151	−1 880 784
Summa fritt eget kapital		**−16 654 759**	**−13 847 558**
Summa eget kapital		**219 847 651**	**222 036 802**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 717 916	33 327 917
Summa långfristiga skulder		**36 717 916**	**33 327 917**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	70 414 584	74 228 333
Leverantörsskulder		691 720	334 467
Övriga skulder		591	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 101 145	857 300
Summa kortfristiga skulder		**72 208 040**	**75 420 361**
Summa eget kapital och skulder		**328 773 608**	**330 785 080**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	944 734	1 015 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 559 825	2 559 825
	3 504 559	**3 575 355**
Erhållen ränta	26 301	50 149
Erlagd ränta	−3 157 464	−2 838 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**373 396**	**786 887**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−150 258	111 530
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	598 707	−258 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**821 845**	**639 628**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	−5 865	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−5 865**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−423 750	−565 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−423 750**	**−565 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	392 230	74 628
Likvida medel vid årets början	2 395 182	2 320 554
Likvida medel vid årets slut	2 787 412	2 395 182

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	35
Installationer på fastigheten	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 768 552	6 325 656
Hyror, p-platser	642 842	623 359
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−75 518	−49 555
Vattenavgifter	231 433	212 730
Elavgifter	276 570	176 669
Pant och-överlåtelseavgifter, andrahand	62 896	66 464
Öres- och kronutjämning	−19	−29
Summa nettoomsättning	**7 906 756**	**7 355 294**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−66 950	−45 625
Reparationer	−624 933	−299 581
Samfällighetsavgifter	−102 234	−53 663
Försäkringspremier	−124 302	−110 988
Kabel- och digital-TV	−335 029	−127 054
Återbäring från Riksbyggen	2 700	800
Serviceavtal	−893	0
Obligatoriska besiktningar	−139 796	−134 654
Bevakningskostnader	−1 000	0
Snö- och halkbekämpning	−88 394	−116 034
Förbrukningsinventarier	−941	−239
Vatten	−273 556	−248 991
Fastighetsel	−590 710	−602 274
Uppvärmning	−496 643	−503 908
Sophantering och återvinning	−242 192	−228 903
Förvaltningsarvode drift	−118 832	−95 549
Summa driftskostnader	**−3 203 705**	**−2 566 663**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−773 322	−721 441
Lokalkostnader	−9 250	−3 720
IT-kostnader (Utbyte CE/AR—från 3G till 5G)	−130 033	−193 274
Arvode, yrkesrevisorer	−24 125	−23 500
Övriga försäljningskostnader (Administration andrahandsuthyrning)	−8 412	0
Övriga förvaltningskostnader (Byggadministration,stämmordförande m.m.)	−40 142	−67 607
Kreditupplysningar	0	−1 318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−37 632	−34 380
Representation	−3 168	0
Kontorsmateriel	−3 480	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−113	0
Medlems- och föreningsavgifter-Intresseföreningen	−4 080	−4 080
Bankkostnader	−4 384	−4 813
Övriga externa kostnader	−1 180	−390
Summa övriga externa kostnader	**−1 039 321**	**−1 054 523**

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−101 110	−129 868
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−47 455	−24 135
Sociala kostnader	−27 048	−29 607
Summa personalkostnader	**−175 613**	**−183 610**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−2 507 330	−2 507 330
Avskrivning Markanläggningar	−5 719	−5 719
Avskrivning Installationer	−46 776	−46 776
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 559 825**	**−2 559 825**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	301 000 000	301 000 000
Mark	44 000 000	44 000 000
Markanläggning	114 388	114 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**345 114 388**	**345 114 388**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−17 551 310	−15 043 980
Markanläggningar	−28 597	−22 878
	−17 579 907	**−15 066 857**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 507 330	−2 507 330
Årets avskrivning markanläggningar	−5 719	−5 719
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−20 092 956**	**−17 579 907**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**325 021 432**	**327 534 481**
Varav		
Byggnader	280 941 360	283 448 690
Mark	44 000 000	44 000 000
Markanläggningar	80 072	85 791
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	177 000 000
Totalt taxeringsvärde	**172 000 000**	**177 000 000**
varav byggnader	*145 000 000*	*142 000 000*
varav mark	*27 000 000*	*35 000 000*

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	482 208	482 208
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**482 208**	**482 208**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−123 750	−76 974
	−123 750	**−76 974**
Årets avskrivningar		
Installationer	−46 776	−46 776
Restvärde enligt plan vid årets slut	**311 682**	**358 458**
Varav		
Installationer	311 682	358 458

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
306 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	5 865	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**5 865**	**0**

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	153 000	153 000
Summa andra långfristiga fordringar	**153 000**	**153 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 439	124 302
Förutbetalda driftkostnader	67 114	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	200 805	18 154
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 640	78 939
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 678	64 539
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**482 676**	**285 934**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 632 406	1 606 285
Transaktionskonto	1 155 006	788 896
Summa kassa och bank	**2 787 412**	**2 395 182**

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	107 132 500	107 556 250
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−69 849 584	−73 663 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−565 000	−565 000
Långfristig skuld vid årets slut	**36 717 916**	**33 327 917**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,79%	2025-03-19	35 956 667,00	−35 956 667,00	0,00	0,00
NORDEA	3,86%	2026-03-18	33 892 917,00	0,00	0,00	33 892 917,00
NORDEA	2,20%	2026-03-19	0,00	35 956 667,00	0,00	35 956 667,00
NORDEA	2,79%	2027-02-17	37 706 666,00	0,00	423 750,00	37 282 916,00
Summa			**107 556 250,00**	**0,00**	**423 750,00**	**107 132 500,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånen på 33 892 917 kr och 35 956 667 kr 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 639	14 139
Upplupna räntekostnader	202 223	199 501
Upplupna driftskostnader	0	10 365
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 568
Upplupna elkostnader	63 615	71 333
Upplupna värmekostnader	61 555	52 002
Upplupna styrelsearvoden	71 358	74 858
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 384	1 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	681 371	415 535
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 101 145**	**857 300**

Not 15 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	113 120 000	113 120 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt
Mölndal

Roland Hjelm	Johan Spetz
Niclas Nilsson	Ann-Charlotte Gadd
Tim Kronberg	Håkan Nilsson

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson Revisor BoRevision i Sverige AB	Anna Maria Leijen Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557577953707 Signerat R, J, H, N, A1, T, A2, E

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget, org.nr. 769629-8335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Stensjöberget för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Leijen
Av föreningen vald revisor

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 Stensjöberget

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Stensjöberget 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Egna anteckningar



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860