

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stehagen  
Org nr: 716439-0556

2022-01-01 – 2022-12-31





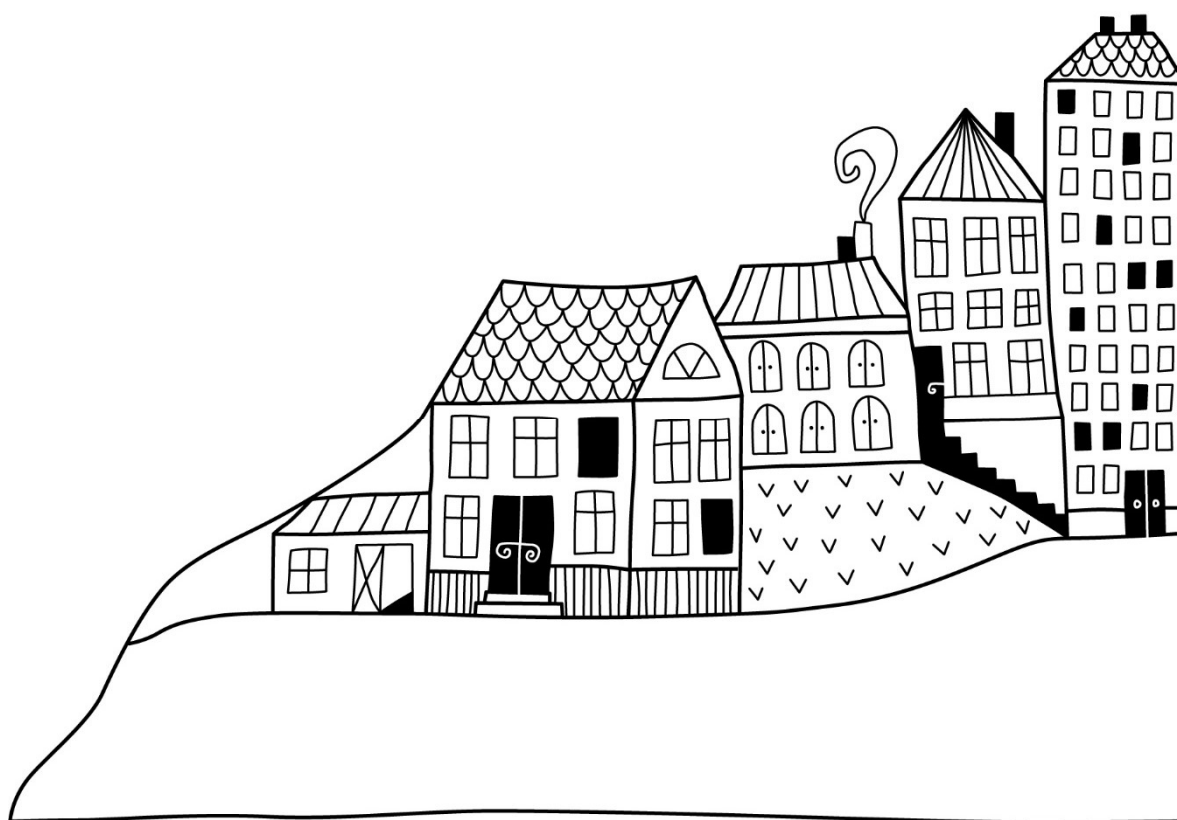
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Stehagen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1990-03-20. Ekonomisk plan registrerades 1990-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största del beror på minskade reparation- och underhållskostnader jämfört med föregående år. Även kostnad för vatten och kostnad för fastighetsskötsel utanför förvaltningsavtalet har minskat med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 98% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 803 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hassle 4:143 - 146 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Mossabäcksvägen 1 - 36 i Stehag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7
5 rum och kök	6

Total tomtarea	13 593 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 656 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	25 970 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 970 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 199 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 676 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 255 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 676 tkr (255 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kanalrensning	2013
Värmepannor	2013-2017
Fasadputsning	2015
Målningsarbeten huskropp	2016
FTX och värmepannor	2017
Utvändig målning av fasader	2018-2019
Panna och varmvattenberedare	2021
Fönsterbyte	2021
Garageportar	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garageportar	198 549

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Fredrik Holm	Ordförande	2023
Marieth Roos-Ekelund	Sekreterare	2024
Sven Wretman	Vice ordförande	2024
Mirella Vastesson	Ledamot	2023
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Arne Cederberg	Suppleant	2023
Eva Wretman	Suppleant	2023
Roger Wocki	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Annelie Selvö	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Assarsson	Förtroendevald revisorsuppleant	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret omförhandlat förvaltningsavtalet med Riksbyggen. Det nya avtalet med start 2023-01-01 inkluderar inte längre teknisk förvaltning eller förvaltning av utemiljö. Föreningen har tecknat nytt avtal gällande filterbyte och skötsel av utemiljö.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-01-01.

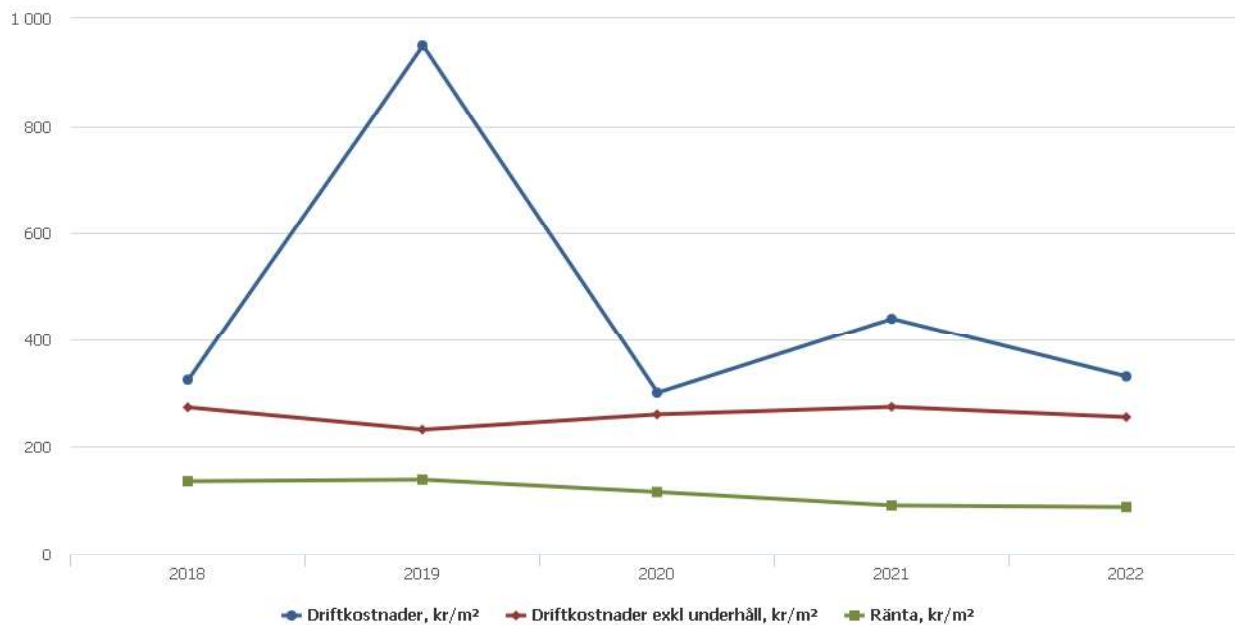
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 107	2 118	2 120	2 116	2 087
Resultat efter finansiella poster	513	177	504	-1 244	408
Årets resultat	513	177	504	-1 244	408
Resultat exkl. avskrivningar	803	467	792	-965	687
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	127	-195	131	-1 612	78
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	255	249	249	244	229
Balansomslutning	20 299	20 294	20 567	20 667	20 952
Soliditet %	7	4	3	1	7
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	18	98	99	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	136	98	99	83	106
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	723	723	723	723	712
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	331	440	301	950	325
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	256	275	261	233	274
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	88	91	116	139	136
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 984	7 163	7 341	7 535	7 254
Skuldkvot %	8,25	8,47	8,69	8,93	8,58

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 130 006	778 483	-2 243 405	177 205
Disposition enl. årsstämmobeslut			177 205	-177 205
Reservering underhållsfond		676 000	-676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 549	198 549	
Årets resultat				512 810
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 130 006</b>	<b>1 255 934</b>	<b>-2 543 651</b>	<b>512 810</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 066 200
Årets resultat	512 810
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 549
<b>Summa</b>	<b>-2 030 841</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 030 841**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 107 095	2 118 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 985	127 509
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 249 080</b>	<b>2 245 751</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-878 531	-1 168 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 520	-279 091
Personalkostnader	Not 6	-88 021	-84 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 133	-290 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 513 204</b>	<b>-1 822 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>735 876</b>	<b>423 658</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 176	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 426	917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-233 668	-251 547
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 065</b>	<b>-246 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>512 810</b>	<b>177 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>512 810</b>	<b>177 205</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	18 997 015	19 276 407
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	77 875	88 617
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 074 891</b>	<b>19 365 023</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	43 500	43 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 500</b>	<b>43 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 118 391</b>	<b>19 408 523</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 14	80 121	80 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	93 062	121 274
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 203</b>	<b>201 332</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 007 598	683 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 007 598</b>	<b>683 787</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 180 801</b>	<b>885 119</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 299 192</b>	<b>20 293 642</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 130 006	2 130 006	
Fond för yttre underhåll	1 255 934	778 483	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 385 940</b>	<b>2 908 489</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 543 651	-2 243 405	
Årets resultat	512 810	177 205	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 030 841</b>	<b>-2 066 200</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 355 099</b>	<b>842 289</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 404 250	18 549 862
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 404 250</b>	<b>18 549 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 145 612	473 752
Leverantörsskulder		20 016	115 914
Skatteskulder		93 493	58 210
Övriga skulder	Not 18	-1 039	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	281 761	253 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 539 843</b>	<b>901 492</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 299 192</b>	<b>20 293 642</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	512 810	177 205
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	290 133	290 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>802 943</b>	<b>467 338</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	28 129	-10 407
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 509	22 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>797 563</b>	<b>479 686</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-473 752	-473 752
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-473 752</b>	<b>-473 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>323 811</b>	<b>5 934</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>683 787</b>	<b>677 853</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 007 598</b>	<b>683 787</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# 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	100
Installationer IMD	Linjär	10
Anslutningsavgift	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 920 552	1 920 552
Vattenavgifter	98 340	108 026
Sophämningsavgifter	88 203	89 664
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 107 095</b>	<b>2 118 242</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 800	121 800
Övriga ersättningar*	5 066	5 709
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	15 120	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>141 985</b>	<b>127 509</b>

\*Avser pant- och överlåtelseintäkter

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-198 549	-437 711
Reparationer	-96 852	-136 893
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 263	-194 775
Vägavgifter	-33 000	0
Försäkringspremier	-36 799	-35 406
Kabel- och digital-TV	-121 900	-121 900
Återbäring från Riksbyggen	3 700	2 800
Obligatoriska besiktningar	-9 954	0
Förbrukningsinventarier	-3 682	-684
Vatten	-91 300	-124 664
Fastighetsel	-6 586	-4 293
Sophantering och återvinning	-88 095	-85 371
Förvaltningsarvode drift*	-11 251	-29 965
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-878 531</b>	<b>-1 168 861</b>

\*Avser fastighetsskötsel

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-212 620	-207 721
IT-kostnader	-779	0
Arvode, yrkesrevisor	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 122	-34 994
Kreditupplysningar	-694	-1 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 453	-5 712
Representation	-600	0
Kontorsmateriel	-4 384	-2 400
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-2 600	-2 050
Övriga externa kostnader	-800	-13 840
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-256 520</b>	<b>-279 091</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 702	-26 846
Styrelsearvoden	-37 000	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-950	950
Övriga kostnadsersättningar	0	-842
Pensionskostnader	1 146	-1 146
Sociala kostnader	-19 516	-19 123
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 021</b>	<b>-84 007</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-279 391	-279 391
Avskrivning Installationer	-10 741	-10 741
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-290 133</b>	<b>-290 133</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 176	4 176
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 176</b>	<b>4 176</b>

*\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 540	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 804	917
Övriga ränteintäkter	83	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 426</b>	<b>917</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-233 573	-241 843
Övriga räntekostnader	-71	-192
Övriga finansiella kostnader	-24	-9 512
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-233 668</b>	<b>-251 547</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 309 356	26 309 356
Anslutningsavgifter	44 525	44 525
	<b>26 353 881</b>	<b>26 353 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 353 881</b>	<b>26 353 881</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 032 950	-6 753 558
Anslutningsavgifter	-44 525	-44 525
	<b>-7 077 475</b>	<b>-6 798 083</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-279 391	-279 391
	<b>-279 391</b>	<b>-279 391</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 356 866</b>	<b>-7 077 474</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 997 015</b>	<b>19 276 407</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 997 015	19 276 407
Anslutningsavgifter	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	25 970 000	25 970 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 970 000</b>	<b>25 970 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 815 000</i>	<i>19 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 155 000</i>	<i>6 155 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	9 980	9 980
Installationer	107 414	
	<b>117 394</b>	<b>9 980</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>117 394</b>	<b>9 980</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-9 980	-9 980
Installationer	-18 797	-8 056
	<b>-28 777</b>	<b>-18 036</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-10 741	-10 741
	<b>-10 741</b>	<b>-10 741</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 980	-9 980
Installationer	-29 539	-18 797
	<b>-39 519</b>	<b>-28 777</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>77 875</b>	<b>88 617</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	77 875	88 617

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	43 500	43 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>43 500</b>	<b>43 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	80 121	80 038
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>80 121</b>	<b>80 038</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 617	36 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 951	53 155
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 020	791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 475	30 529
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 062</b>	<b>121 274</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	812 343	310 040
Transaktionskonto	195 255	373 747
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 007 598</b>	<b>683 787</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 549 862	19 023 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-473 752
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 125 612	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 404 250</b>	<b>18 549 862</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,78%	2023-06-21	6 579 364	0	453 752	6 125 612
SBAB	1,78%	2025-08-15	2 126 250	-2 126 250	0	0
SBAB	0,92%	2025-08-15	0	2 126 250	0	2 126 250
SBAB	0,97%	2027-05-10	10 318 000	0	20 000	10 298 000
<b>Summa</b>			<b>19 023 614</b>	<b>0</b>	<b>473 752</b>	<b>18 549 862</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 125 612 kr villkorsändras och 20 000 kr amorteras varför totalt 6 145 612 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 404 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag samt att löpande amortering per år är 473 752 kr är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 16 181 102 kr.

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-1 039	-970
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 149
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 039</b>	<b>179</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	11 625	11 924
Upplupna räntekostnader	9 233	9 316
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 161	0
Upplupna elkostnader	777	619
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	38 900	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 274	10 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 541	173 522
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>281 761</b>	<b>253 437</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	29 260 000	29 260 000



## Styrelsens underskrifter

Stehag 2023-

---

Fredrik Holm

---

Marieth Roos-Ekelund

---

Sven Wretman

---

Mirella Vastesson

---

Charlotte Andersson

Min granskningsprogram har lämnats, Stehag 2023-

---

Annelie Selvö  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557489080044

## Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Stehagen för signering  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2023-03-16 14:24:55 CET (+0100) av Charlotte  
Andersson (CA)  
Färdigställt 2023-03-20 10:58:03 CET (+0100)

## Signerande parter

Charlotte Andersson (CA)  
Riksbyggen  
charlotte.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ellinor Charlotte Sofie Andersson"  
Signerade 2023-03-16 14:31:51 CET (+0100)

Annelie Selvä (AS)  
annelie@selvo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELIE SELVÖ"  
Signerade 2023-03-16 16:14:21 CET (+0100)

Fredrik Holm (FH)  
fredrikholm89@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK HOLM"  
Signerade 2023-03-16 15:00:52 CET (+0100)

Marieth Roos Ekelund (MRE)  
marieth.roos@eslov.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIETH ROOS-EKELUND"  
Signerade 2023-03-20 10:31:17 CET (+0100)

Mirella Vastesson (MV)  
mirella-68@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Sven Wretman (SW)  
sw@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



# Verifikat

Transaktion 09222115557489080044

<p><i>"Maria Mirella Vastesson"</i> <i>Signerade 2023-03-16 17:19:04 CET (+0100)</i></p>	<p><i>"SVEN WRETMAN"</i> <i>Signerade 2023-03-16 17:25:23 CET (+0100)</i></p>
<p><b>Håkan Ekstrand (HE)</b> <i>Personnummer 197206234119</i> <i>hakan.ekstrand@faktor.se</i></p>  <p><b>BankID</b></p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"</i> <i>Signerade 2023-03-20 10:58:03 CET (+0100)</i></p>	

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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen

Org.nr 716439-0556

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och





inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse Brf Stehagen.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-03-20

Timestamp

2023-03-20T10:57:25.764+01:00

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# 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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stehagen 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)

