

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stehagen  
Org nr: 716439-0556

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Stehagen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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 lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade driftskostnader samt räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 221%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 625 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	2 642 m <sup>2</sup>
Total garagearea	783 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 130 tkr och planerat underhåll för 155 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 uppdaterades senast 2022-02-11.

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
Målning samtliga fasader	2010
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
Byte 10 st garageportar	2021
Byte 10 st garageportar	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmepanna samt varmvattenberedare	62 749
Byte 5 st garageportar	92 563

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	2025
Marieth Roos-Ekelund	Sekreterare	2024
Sven Wretman	Vice ordförande	2024
Mirella Vastesson	Ledamot	2025
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Arne Cederberg	Suppleant	2024
Eva Wretman	Suppleant	2024
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	2024
Annelie Selvö	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Assarsson	Förtroendevald revisorsuppleant	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m<sup>2</sup>/år.

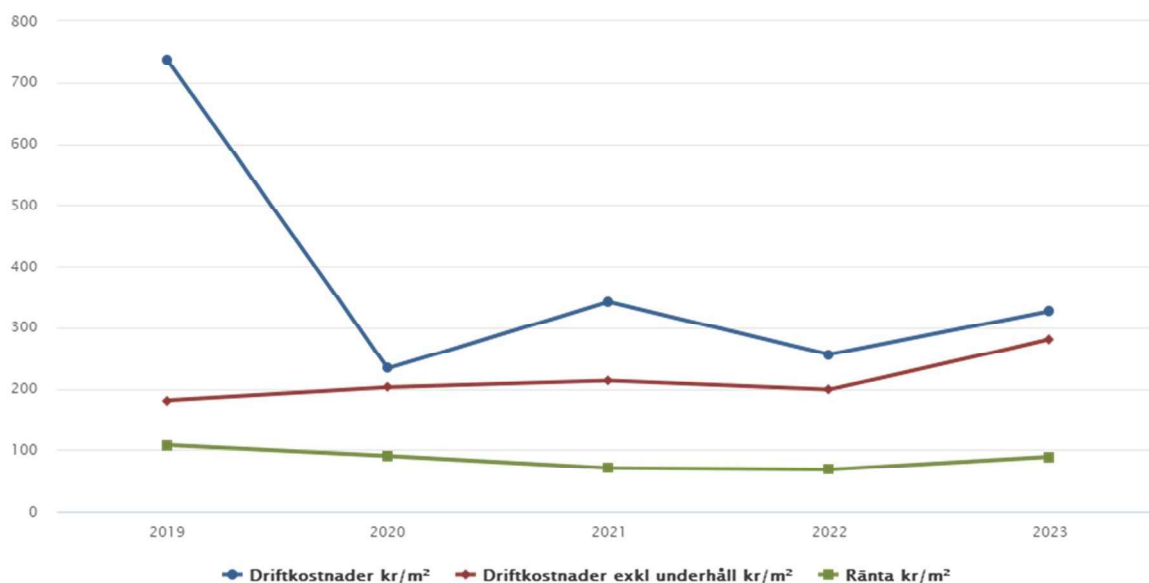
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 158 967	2 107 095	2 118 242	2 120 163	2 115 576
Resultat efter finansiella poster	335 359	512 810	177 205	504 106	-1 244 408
Årets resultat	335 359	512 810	177 205	504 106	-1 244 408
Resultat exkl avskrivningar	625 492	802 943	467 338	791 553	-965 016
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-50 508	126 943	-194 662	130 553	-1 612 016
Balansomslutning	20 241 056	20 299 192	20 293 642	20 567 434	20 666 759
Årets kassaflöde	218 505	323 811	5 934	74 342	6 388
Soliditet %	8	7	4	3	1
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	221	18	98	99	83
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	221	136	98	99	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	863	844	848	849	847
Driftkostnader kr/kvm	326	257	341	234	737
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	281	199	213	202	181
Energikostnad kr/kvm	37	29	38	40	41
Underhållsfond kr/kvm	519	367	227	162	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	197	197	193	193	189
Sparande kr/kvm	228	292	264	262	274
Ränta kr/kvm	89	68	71	90	108
Skuldsättning kr/kvm	5 308	5 416	5 554	5 693	5 843
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 881	7 021	7 200	7 380	7 575
Räntekänslighet %	8,0	8,3	8,5	8,7	8,9



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 130 006	1 255 934	-2 543 651	512 810
Disposition enl. årsstämmobeslut			512 810	-512 810
Reservering underhållsfond		676 000	-676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 312	155 312	
Årets resultat				335 359
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 130 006</b>	<b>1 776 622</b>	<b>-2 551 529</b>	<b>335 359</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 030 841
Årets resultat	335 359
Årets fondreservering enligt stadgarna	-676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 312
<b>Summa</b>	<b>-2 216 170</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 216 170**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 158 967	2 107 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 189	141 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 290 156</b>	<b>2 249 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 117 598	-878 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 796	-256 520
Personalkostnader	Not 6	-127 672	-88 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 133	-290 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 674 200</b>	<b>-1 513 204</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>615 956</b>	<b>735 876</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	870	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 365	6 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-303 832	-233 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-280 597</b>	<b>-223 065</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>335 359</b>	<b>512 810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>335 359</b>	<b>512 810</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	18 717 624	18 997 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 134	77 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 784 758</b>	<b>19 074 891</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>18 828 258</b>	<b>19 118 391</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 14	40 349	80 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	146 326	93 062
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 695</b>	<b>173 203</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 226 103	1 007 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 226 103</b>	<b>1 007 598</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 412 798</b>	<b>1 180 801</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 241 056</b>	<b>20 299 192</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 130 006	2 130 006	
Fond för yttre underhåll	1 776 622	1 255 934	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 906 628</b>	<b>3 385 940</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 551 529	-2 543 651	
Årets resultat	335 359	512 810	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 216 170</b>	<b>-2 030 841</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 690 458</b>	<b>1 355 099</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 910 326	12 404 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 910 326</b>	<b>12 404 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	268 440	6 145 612
Leverantörsskulder		22 632	20 016
Skatteskulder		42 861	93 493
Övriga skulder	Not 18	3 659	-1 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	302 680	281 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>640 272</b>	<b>6 539 843</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 241 056</b>	<b>20 299 192</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	335 359	512 810
<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>625 492</b>	<b>802 943</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 492	28 129
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-22 399	-33 509
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>589 601</b>	<b>797 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-371 096	-473 752
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-371 096</b>	<b>-473 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>218 505</b>	<b>323 811</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 007 598</b>	<b>683 787</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 226 103</b>	<b>1 007 598</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 finansieringsverksamhet. 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 978 116	1 920 552
Vattenavgifter	107 186	98 340
Sophämningsavgifter	73 665	88 203
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 158 967</b>	<b>2 107 095</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 800	121 800
Övriga ersättningar*	9 337	5 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
Övriga rörelseintäkter	60	15 120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>131 189</b>	<b>141 985</b>

\*Avser pant- och överlåtelseintäkter

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-155 312	-198 549
Reparationer	-129 510	-96 852
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 280	-184 263
Vägavgifter	-20 626	-33 000
Försäkringspremier	-43 082	-36 799
Kabel- och digital-TV	-121 899	-121 900
Återbäring från Riksbyggen	2 300	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 322	0
Serviceavtal	-15 973	0
Obligatoriska besiktningar	0	-9 954
Drift och förbrukning, övrigt	-71 986	0
Förbrukningsinventarier	-12 437	-3 682
Vatten	-119 222	-91 300
Fastighetsel	-6 065	-6 586
Sophantering och återvinning	-76 733	-88 095
Förvaltningsarvode drift*	-146 452	-11 251
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 117 598</b>	<b>-878 531</b>

\*Avser fastighetsskötsel

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 803	-212 620
IT-kostnader	-1 020	-779
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-27 070	-13 122
Kreditupplysningar	-231	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 883	-8 453
Representation	0	-600
Kontorsmateriel	-1 415	-4 384
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-2 657	-2 600
Övriga externa kostnader	0	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-138 796</b>	<b>-256 520</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 326	-31 702
Styrelsearvoden	-57 000	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-950
Övriga kostnadsersättningar	-638	0
Pensionskostnader	0	1 146
Sociala kostnader	-28 209	-19 516
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-127 672</b>	<b>-88 021</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-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>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	870	4 176
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>870</b>	<b>4 176</b>

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	313	3 540
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 346	2 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	0
Övriga ränteintäkter	699	83
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>22 365</b>	<b>6 426</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-303 832	-233 573
Övriga räntekostnader	0	-71
Övriga finansiella kostnader	0	-24
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-303 832</b>	<b>-233 668</b>





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-7 312 341	-7 032 950
Anslutningsavgifter	-44 525	-44 525
	<b>-7 356 866</b>	<b>-7 077 475</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>-7 591 732</b>	<b>-7 356 866</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 717 624</b>	<b>18 997 015</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 997 015	18 997 015
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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	9 980	9 980
Installationer	107 414	107 414
	<b>117 394</b>	<b>117 394</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>117 394</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-9 980	-9 980
Installationer	-29 539	-18 797
	<b>-39 519</b>	<b>-28 777</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	-40 280	-29 539
	<b>-50 260</b>	<b>-39 519</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>67 134</b>	<b>77 875</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	67 134	77 875

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
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**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 349	80 121
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 349</b>	<b>80 121</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 066	40 617
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 686	20 951
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 475	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 154	1 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 946	30 475
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>146 326</b>	<b>93 062</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	880 844	812 343
Transaktionskonto	345 259	195 255
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 226 103</b>	<b>1 007 598</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 178 766	18 549 862
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 440	-20 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-6 125 612
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 910 326</b>	<b>12 404 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,92%	2025-08-15	2 126 250	0	0	2 126 250
SWEDBANK	4,32%	2026-06-17	6 125 612	0	351 096	5 774 516
SBAB	0,97%	2027-05-10	10 298 000	0	20 000	10 278 000
<b>Summa</b>			<b>18 549 862</b>	<b>0</b>	<b>371 096</b>	<b>18 178 766</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 268 440 kr varför totalt 268 440 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 178 766 kr till betalning mellan 2 och fem år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag samt att löpande amortering per år är 371 096 kr är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 16 323 285 kr.

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-922	-1 039
Skuld sociala avgifter och skatter	4 581	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 659</b>	<b>-1 039</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	18 381	11 625
Upplupna räntekostnader	10 387	9 233
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 161
Upplupna elkostnader	542	777
Upplupna vattenavgifter	11 006	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 250
Upplupna styrelsearvoden	58 500	38 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 089	9 274
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 275	192 541
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>302 680</b>	<b>281 761</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	109 040 000	109 040 000



## Styrelsens underskrifter

Stehag 2024-

---

Fredrik Holm

---

Marieth Roos-Ekelund

---

Sven Wretman

---

Mirella Vastesson

---

Charlotte Andersson

Min granskningsprogram har lämnats, Stehag 2024-

---

Annelie Selvö  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513177358

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Stehagen för signering  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-03-19 10:10:38 CET (+0100) av Charlotte  
Andersson (CA)  
Färdigställt 2024-03-20 10:58:42 CET (+0100)

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ellinor Charlotte Sofie Andersson"  
Signerade 2024-03-19 10:14:31 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-03-20 10:58:42 CET (+0100)

Fredrik Holm (FH)  
fredrikholm89@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK HOLM"  
Signerade 2024-03-19 10:25:20 CET (+0100)

Marieth Roos-Ekelund (MR)  
marieth.roos@eslov.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIETH ROOS-EKELUND"  
Signerade 2024-03-19 16:02:56 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513177358

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA MIRELLA VASTESSION"  
Signerade 2024-03-19 17:59:18 CET (+0100)

Sven Wretman (SW)  
sw@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN WRETMAN"  
Signerade 2024-03-19 10:26:11 CET (+0100)

Annelie Selvä (AS)  
annelie@selvo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELIE SELVÖ"  
Signerade 2024-03-19 12:41:30 CET (+0100)

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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.

## 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 2023 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 digitalt

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-20 09:58:22 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - 535463de-4b99-4142-b3a3-9a11ee8ea8b8

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

