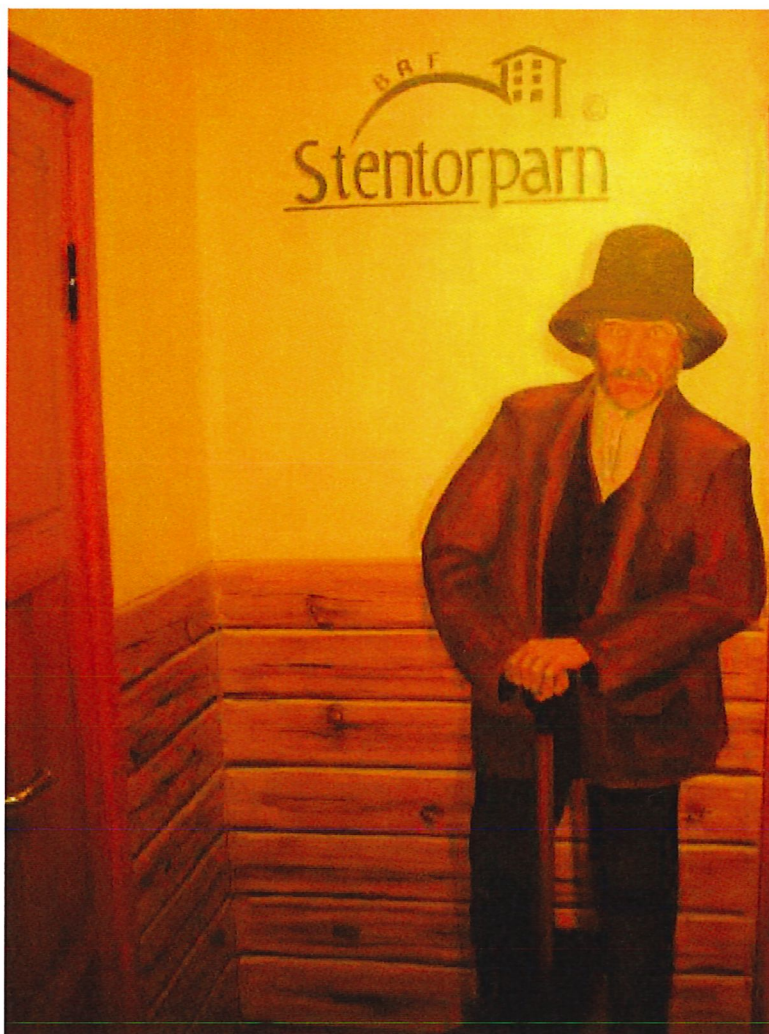




ÅRSREDOVISNING

1 juli 2021 - 30 juni 2022

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Stentorparn, org nr 778000-5026

Innehåller Kallelse + dagordning till föreningsstämman

DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 10 november 2022 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förening stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Styrelsens information gällande bredband
- t) Stämmans avslutande.

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

Styrelsens information gällande bredband

”För att öka medlemmarnas valfrihet föreslår styrelsen att distributionen av bredband tas över helt av Mälarenergi. I praktiken innebär det att Telenors egna nät försvinner, men Telenor finns fortfarande i Mälarenergis utbud av operatörer. För framför allt nya medlemmar innebär det att ingen omkopplingsavgift krävs för att ta del av det utökade utbudet.

Ekonomiskt innebär det en kostnad för föreningen om 20 000 kr inkl moms för att byta ut befintliga omkopplingsenheter (switchar) till andra av lämplig storlek, men maskinparken och strömförbrukningen kommer att kunna minskas. Det är Fibra, som äger nätet fram till switcharna, som gör bytet.

De som köper bredband från t ex ComHem/Tele2 eller mobila operatörer som Hallon kommer inte att påverkas. Inte heller de som redan är kunder hos någon operatör i stadsnätet. Bara de som fått sitt bredband via Telenors nät kommer att behöva välja vilken operatör man nu vill anlita.”

Medlemsvinst

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

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 8 100 kronor i återbäring samt 33 264 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stentorparen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat blev 1 390 tkr lägre än föregående år. Det beror till största delen på högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 296% till 178%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 571 % till 561 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 848 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	61	92

Total bostadsarea 12 463 m²

Total lokalarea 1 504 m²

Årets taxeringsvärde 101 041 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 406 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen

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 169 tkr och planerat underhåll för 2 091 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 151 023 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning uppgår till 4 989 tkr (400 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr. Föreningen kommer under nästkommande redovisningsperiod byta redovisningsprincip från K2 till K3. *hw*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad av kök och badrum	1994/1995	
Omläggning av tak	1995/1996	
Underhåll av fasader och balkonger	1997/1998	
Byte av kallvattenledningar och kulvert	2000/2001	
Installation av bredband	2001/2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002/2003	
Byte av fönster	2003/2004	
Installation av stadsnät	2007/2008	
Nya garageportar	2012	
Låsbyten	2014	
Underhåll av lokaler	2015	
Spisfläktar	2016	
Avfuktningaggregat	2017	
Styrventil	2017	
Installationer	2018	
Huskropp utvändigt	2018	
Markytor	2018	
Byte av expansionskärl, infodring	2019	
Målning av källargolv, byte av armaturer	2019	
Infodring bottenstammar	2020	
Byte av entrédörrar	2021	
Ny trapphus- och vindsbelysning	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; ny belysning	268 157
Installationer; nya entrédörrar	1 802 146
Huskropp utvändigt; putslagningar	20 298 <i>hw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Gustavsson	Ordförande	2023
Roland Leske	Sekreterare	2022
Glenn Eriksson	Ledamot	2022
Lena Andersson	Ledamot	2022
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Söderberg	Suppleant	2023
Isabelle Sammils	Suppleant	2023
Katharina Rudklint	Suppleant	2023
Kerstin Andersson	Suppleant	2023
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2022
Camilla Angermund	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Berglund	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegerd Henriksen	2022
Yvonne Pettersson	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 277 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften och värmeavgiften 2020-07-01 då de höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift men en höjning av p-platser och garage från och med 1 juli 2022.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	10 164	10 118	9 920	9 728	9 467
Resultat efter finansiella poster	273	1 663	-1 513	-33	-259
Resultat exklusive avskrivningar	1 122	2 552	-616	1 432	1 578
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 378	552	-2 116	-84	78
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	251	143	107	109	107
Balansomslutning	25 087	25 646	24 097	26 744	26 586
Soliditet %	13	11	5	10	10
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	669	656	641	621
Underhållsfond, kr/m ²	197	96	1	173	195
Lån, kr/m ²	1 446	1 485	1 520	1 554	1 588

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 108	1 342 762	-501 834	1 663 301
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 663 301	-1 663 301
Reservering underhållsfond		3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 090 600	2 090 600	
Årets resultat				273 489
Vid årets slut	367 108	2 752 162	-247 933	273 489

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 161 467
Årets resultat	273 489
Årets fondavsättning enligt beslut av styrelsen	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 090 600
Summa	25 555

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **25 555**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 163 961	10 117 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352 885	356 241
Summa rörelseintäkter		10 516 846	10 474 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 493 847	-6 045 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 594	-708 579
Personalkostnader	Not 6	-1 006 904	-938 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-848 286	-888 743
Summa rörelsekostnader		-10 046 631	-8 581 210
Rörelseresultat		470 215	1 892 860
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 264	52 101
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 643	30 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-263 633	-312 503
Summa finansiella poster		-196 726	-229 560
Resultat efter finansiella poster		273 489	1 663 301
Årets resultat		273 489	1 663 301

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	11 602 613	10 510 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	280 455	318 592
Summa materiella anläggningstillgångar		11 883 068	10 829 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	386 500	386 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		386 500	386 500
Summa anläggningstillgångar		12 269 568	11 216 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 591	25 508
Övriga fordringar	Not 15	45 372	62 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	520 183	495 955
Summa kortfristiga fordringar		570 147	583 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 247 693	13 846 326
Summa kassa och bank		12 247 693	13 846 326
Summa omsättningstillgångar		12 817 839	14 429 984
Summa tillgångar		25 087 407	25 646 063

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 108	367 108
Fond för yttre underhåll		2 752 162	1 342 762
Summa bundet eget kapital		3 119 270	1 709 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-247 933	-501 834
Årets resultat		273 489	1 663 301
Summa fritt eget kapital		25 555	1 161 467
Summa eget kapital		3 144 825	2 871 336
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 757 766	17 896 859
Summa långfristiga skulder		14 757 766	17 896 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 441 147	2 844 802
Leverantörsskulder	Not 19	269 201	255 419
Skatteskulder	Not 20	33 775	4 619
Övriga skulder	Not 21	135 616	148 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 305 077	1 624 141
Summa kortfristiga skulder		7 184 816	4 877 867
Summa eget kapital och skulder		25 087 407	25 646 063

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	50
Ombyggnad tak	Linjär	Fullt avskriven
Ombyggnad av fasad och balkonger	Linjär	40
Ombyggnad kallvattenledningar och kulvert	Linjär	25
Byte av lägenhetsdörrar	Linjär	33
Byte av fönster	Linjär	40
Spisfläktar	Linjär	25
Sopmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	15
Passagesystem	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 343 270	8 338 502
Hyror, lokaler	129 866	116 392
Hyror, garage	255 768	227 005
Hyror, p-platser	102 310	101 399
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 480	-11 564
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 350	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-65	-1 387
Bränsleavgifter, bostäder	1 347 642	1 349 282
Summa nettoomsättning	10 163 961	10 117 829

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter	-5 484	-19 968
Övriga ersättningar	47 950	58 365
Fakturerade kostnader	0	5 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	15 891	6 197
Övriga rörelseintäkter	294 535	306 286
Summa övriga rörelseintäkter	352 885	356 241

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-2 090 601	-670 632
Reparationer	-168 715	-277 617
Självrisk	0	-113 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-325 810	-264 660
Tomträttsavgäld	-708 800	-708 800
Försäkringspremier	-137 908	-129 195
Kabel- och digital-TV	-430 813	-426 726
Återbäring från Riksbyggen	8 100	6 100
Serviceavtal	-10 058	-7 356
Obligatoriska besiktningar	0	-3 750
Bevakningskostnader	-81 080	-68 937
Snö- och halkbekämpning	-19 166	-21 706
Förbrukningsinventarier	-105 659	-43 347
Fordons- och maskinkostnader	-19 800	-28 640
Vatten	-378 025	-368 251
Fastighetsel	-209 998	-190 845
Uppvärmning	-2 226 180	-2 181 870
Sophantering och återvinning	-414 101	-405 974
Förvaltningsarvode drift	-175 234	-139 681
Summa driftskostnader	-7 493 847	-6 045 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-502 572	-487 615
Lokalkostnader	-12 827	-13 164
IT-kostnader	-7 911	-8 860
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-56 144	-38 521
Kreditupplysningar	-1 516	-17 149
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 522	-62 646
Kontorsmateriel	-2 659	-19 229
Telefon och porto	-3 637	-6 073
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 309	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-20 147
Bankkostnader	-3 830	-1 320
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 500
Övriga externa kostnader	-19 187	-11 980
Summa övriga externa kostnader	-697 594	-708 579

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-474 743	-440 017
Uttagsskatt	-168 847	-153 638
Styrelsearvoden	-98 389	-121 057
Sammanträdesarvoden	-38 019	-29 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 988	-4 845
Övriga kostnadsersättningar	-3 901	-3 881
Pensionskostnader	-22 009	-19 041
Övriga personalkostnader	-5 845	-6 913
Sociala kostnader	-190 163	-159 561
Summa personalkostnader	-1 006 904	-938 202

Antal anställda

1 pers

1 pers

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-152 449	-152 449
Avskrivningar tillkommande utgifter	-657 699	-698 156
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 138	-38 138
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-848 286	-888 743 

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	0	18 837
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 264	33 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 264	52 101

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 214	29 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 429	1 415
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 643	30 842

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-263 288	-312 037
Övriga finansiella kostnader	-345	-466
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 633	-312 503

Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 622 460	7 622 460
Tillkommande utgifter	42 402 773	42 402 773
Anslutningsavgifter	336 430	336 430
	50 361 663	50 361 663
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 901 776	0
	1 901 776	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 263 439	50 361 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 010 662	-6 858 213
Anslutningsavgifter	-336 430	-336 430
Tillkommande utgifter	-32 503 585	-31 805 429
	-39 850 677	-39 000 072
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 449	-152 449
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-657 699	-698 156
	-810 148	-850 605
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 660 825	-39 850 677
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 602 613	10 510 986
Varav		
Byggnader	459 349	611 798
Tillkommande utgifter	11 143 264	9 899 188
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 800 000	84 200 000
Lokaler	3 241 000	1 206 000
Totalt taxeringsvärde	101 041 000	85 406 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 377 000</i>	<i>62 206 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 664 000</i>	<i>23 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner	547 417	547 417
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	547 417	547 417
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-228 825	-190 687
Årets avskrivningar	-228 825	-190 687
Maskiner	-38 138	-38 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-266 962	-228 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	280 455	318 592
Varav		
Maskiner	280 455	318 592

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga finansiella instrument	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
Summa andra långfristiga fordringar	386 500	386 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	115	4 010
Kundfordringar	4 476	21 498
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 591	25 508

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	0	32 714
Skattekonto	45 372	29 481
Summa övriga fordringar	45 372	62 195

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 866	15 098
Förutbetalda försäkringspremier	71 336	66 573
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 460	123 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 543	106 856
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 041	835
Förutbetald tomträttsavgäld	177 200	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	5 738	5 568
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	520 183	495 955

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	10 179 024	10 148 579
Transaktionskonto	2 068 668	3 697 747
Summa kassa och bank	12 247 693	13 846 326

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	20 198 913	20 741 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-542 748	-493 024
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 898 399	-2 351 778
Långfristig skuld vid årets slut	14 757 766	17 896 859

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	5 039 363,00	0,00	140 964,00	4 898 399,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	1 669 880,00	0,00	100 000,00	1 569 880,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-30	3 627 140,00	0,00	48 000,00	3 579 140,00
SWEDBANK	1,15%	2025-02-25	4 515 000,00	0,00	140 000,00	4 375 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	2 351 778,00	0,00	65 784,00	2 285 994,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2028-12-30	3 538 500,00	0,00	48 000,00	3 490 500,00
Summa			20 741 661,00	0,00	542 748,00	20 198 913,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 542 748 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 757 766 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. *hw*

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	269 201	255 419
Summa leverantörsskulder	269 201	255 419

Not 20 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	28 436	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	5 339	4 619
Summa skatteskulder	33 775	4 619

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	79 787	79 853
Skuld för moms	37 306	34 699
Skuld sociala avgifter och skatter	16 085	21 562
Avräkning hyror och avgifter	2 438	12 772
Summa övriga skulder	135 616	148 886

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	15 370	51 227
Upplupna sociala avgifter	46 666	48 098
Upplupna räntekostnader	25 592	27 366
Upplupna elkostnader	17 878	13 962
Upplupna vattenavgifter	30 861	30 256
Upplupna värmekostnader	93 522	89 561
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 665
Upplupna revisionsarvoden	19 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	155 553	160 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 197	343 661
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	867 938	839 039
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 305 077	1 624 141

Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	40 127 900	40 127 900

Eventualförpliktelser		
	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Beslut har fattats att takrenovering, installation av solceller och installation av IMD ska införas till en beräknad kostnad på 23,6 miljoner kronor på det nya räkenskapsåret. Samtidigt byter föreningen redovisningsprincip och går över från K2 till K3.

Styrelsens underskrifter

Västeraås 2022-09-15
 Ort och datum

Benita Gustavsson
 Benita Gustavsson

Roland Leske
 Roland Leske

Lena Andersson
 Lena Andersson

Glenn Eriksson
 Glenn Eriksson

Lena Wiséen Bergström
 Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 09-30

Heléne Majgren
 Heléne Majgren
 BoRevision AB

Camilla Angermund
 Camilla Angermund
 Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

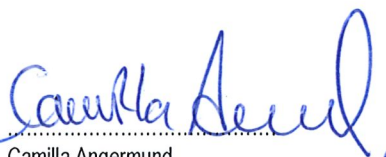
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Örebro den 20 / 9 2022


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Camilla Angermund
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Stentorparen

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

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

