

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Stensjöberget
Org nr: 769629-8335



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stensjöberget får
härmed uppsätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 7%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån (35 164 tkr) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån, varför likviditeten påverkas då likviditeten beräknas utifrån kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Issågen 1 i Mölndals kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 102 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Larssons Berg 2-12 i Mölndal.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	119	Varav 8 st platser är besöksparkering



Total tomtarea	11 883 m ²
Total bostadsarea	6 408 m ²

Årets taxeringsvärde	177 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	154 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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

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 391 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 629 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Taljegård	Ordförande	2023
Kristian Chamoun	Sekreterare	2024
Fredrik Pihlquist	Ledamot	2024
Anders Johansson	Vice ordförande	2023
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azam Vali	Suppleant	2024
Maria Assarsjö	Suppleant	2023
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevison, Magnus Emilsson	Revisor	2023 (avgått)
Håkan Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roynalie Kjellgren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Maria Leijen	2023
Thomas Ericsson	2032

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 406	5 406	5 311	5 287	4 793
Resultat efter finansiella poster	-1 464	-1 109	-978	-1 245	-1 538
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	83	83	83	83
Soliditet %	67	67	67	67	67
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	708	697	683	670	623
Driftkostnader, kr/m ²	375	316	283	421	260
Lån, kr/m ²	16 983	17 071	17 433	17 521	17 609

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 880 000	2 077 250	-5 937 888	-1 108 962
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 108 962	1 108 962
Reservering underhållsfond		629 000	-629 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 265	47 265	
Årets resultat				-1 464 309
Vid årets slut	231 880 000	2 658 985	-7 628 585	-1 464 309

Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 046 851
Årets resultat	-1 464 309
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-629 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 265
Summa	-9 092 895

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 092 895**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 406 035	5 405 829
Övriga rörelseintäkter		79 317	84 737
Summa rörelseintäkter		5 485 352	5 490 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 400 408	-2 025 687
Övriga externa kostnader	Not 4	-820 376	-782 533
Personalkostnader	Not 5	-128 567	-137 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 523 670	-2 526 140
Övriga rörelsekostnader		-500	0
Summa rörelsekostnader		-5 873 520	-5 471 739
Rörelseresultat		-388 168	18 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	14 688	14 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 351	2 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 180	-1 144 921
Summa finansiella poster		-1 076 141	-1 127 790
Resultat efter finansiella poster		-1 464 309	-1 108 962
Årets resultat		-1 464 309	-1 108 962



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	332 560 580	335 073 629
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	65 602	76 223
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	19 238
Summa materiella anläggningstillgångar		332 626 182	335 169 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	153 000	153 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 500
Summa anläggningstillgångar		332 779 182	335 322 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		146	579
Övriga fordringar		0	7 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	169 688	434 604
Summa kortfristiga fordringar		169 834	442 845
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 555 988	1 757 419
Summa kassa och bank		2 555 988	1 757 419
Summa omsättningstillgångar		2 725 821	2 200 264
Summa tillgångar		335 505 003	337 522 854



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	231 880 000	231 880 000	
Fond för yttre underhåll	2 658 985	2 077 250	
Summa bundet eget kapital	234 538 985	233 957 250	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 628 586	-5 937 888	
Årets resultat	-1 464 309	-1 108 962	
Summa fritt eget kapital	-9 092 895	-7 046 851	
Summa eget kapital	225 446 090	226 910 399	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	73 663 333	108 827 500
Summa långfristiga skulder		73 663 333	108 827 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 164 167	565 000
Leverantörsskulder		76 753	410 031
Övriga skulder		-886	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 155 546	809 924
Summa kortfristiga skulder		36 395 580	1 784 955
Summa eget kapital och skulder		335 505 003	337 522 854



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	120
Markanläggningar	Linjär	35
Installationer på fastigheten	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 533 696	4 466 784
Hyror, p-platser	608 194	540 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 710	-36 482
Vattenavgifter	172 898	247 340
Elavgifter	131 957	187 787
Summa nettoomsättning	5 406 035	5 405 829

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-47 265	0
Reparationer	-391 245	-73 111
Samfällighetsavgifter	-54 681	-68 726
Försäkringspremier	-83 538	-83 412
Kabel- och digital-TV	-138 702	-132 322
Återbäring från Riksbyggen	8 900	7 900
Obligatoriska besiktningar	-64 013	-53 740
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 685	-1 095
Snö- och halkbekämpning	-106 571	-48 408
Förbrukningsinventarier	0	-3 767
Vatten	-228 568	-257 828
Fastighetsel	-533 770	-414 167
Uppvärmning	-418 874	-476 463
Sophantering och återvinning	-312 617	-294 386
Förvaltningsarvode drift	-26 777	-126 163
Summa driftskostnader	-2 400 408	-2 025 687



Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	0	-1 642
Förvaltningsarvode administration	-692 898	-640 923
Lokalkostnader	-5 760	-1 920
IT-kostnader	-23 342	-23 160
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-20 575	-14 774
Kreditupplysningar	-660	-580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 841	-38 311
Kontorsmateriel	-1 318	-3 012
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-6 120
Konsultarvoden	-1 546	-6 650
Bankkostnader	-2 580	-2 070
Övriga externa kostnader	-19 238	-700
Summa övriga externa kostnader	-820 376	-782 533

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-90 111	-95 794
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 160	-9 320
Sociala kostnader	-29 296	-32 265
Summa personalkostnader	-128 567	-137 379

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 507 330	-2 507 330
Avskrivning Markanläggningar	-5 719	-8 189
Avskrivning Installationer	-10 621	-10 621
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 523 670	-2 526 140

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning garantikapital i Riksbyggens intresseförening	14 688	14 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 688	14 688

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	301 000 000	301 000 000
Markanläggningar	114 388	
Mark	44 000 000	44 000 000
	345 114 388	345 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	
Markanläggning	0	114 388
	0	114 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	345 114 388	345 114 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 029 320	-7 521 990
Markanläggningar	-11 439	-3 250
	-10 040 759	-7 525 240
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 507 330	-2 507 330
Årets avskrivning markanläggningar	-5 719	-8 189
	-2 513 049	-2 515 519
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 553 808	-10 040 759
Restvärde enligt plan vid årets slut	332 560 579	335 073 629
Varav		
Byggnader	288 463 350	290 970 680
Mark	44 000 000	44 000 000
Markanläggningar	97 229	102 949
Taxeringsvärden		
Bostäder	177 000 000	154 000 000
Totalt taxeringsvärde	177 000 000	154 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>142 000 000</i>	<i>108 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 000 000</i>	<i>46 000 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	120 657	120 657
	120 657	120 657
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 657	120 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-44 433	-33 813
	-44 433	-33 813
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 621	-10 620
	-10 621	-10 620
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 602	76 223
Varav		
Installationer	65 602	76 223

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Konstruktionsarbete terrasser	0	19 238
Vid årets slut	0	19 238

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
307 st garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	153 000	153 500
Summa andra långfristiga fordringar	153 000	153 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 762	83 538
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 699	178 977
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 804	33 082
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 194	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 228	139 007
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 688	434 604



Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	1 516 988	808 742
Transaktionskonto	1 039 000	948 676
Summa kassa och bank	2 555 988	1 757 419

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	108 827 500	109 392 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 164 167	-565 000
Långfristig skuld vid årets slut	73 663 333	108 827 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,62%	2023-03-15	35 729 167,00	0,00	565 000,00	35 164 167,00
NORDEA	0,78%	2024-02-21	37 706 666,00	0,00	0,00	37 706 666,00
NORDEA	0,65%	2025-03-19	35 956 667,00	0,00	0,00	35 956 667,00
Summa			109 392 500,00	0,00	565 000,00	108 827 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 35 164 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 683	18 689
Upplupna räntekostnader	159 932	159 019
Upplupna driftskostnader	190 087	0
Upplupna elkostnader	62 524	51 180
Upplupna vattenavgifter	55 325	0
Upplupna värmekostnader	65 626	67 805
Upplupna kostnader för renhållning	81 635	0
Upplupna styrelsearvoden	49 915	59 634
Upplupna kostnader för lokalyror	4 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	960
Beräknat förvaltningsarvode	3 451	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 567	441 982
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 155 546	809 924

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	113 120 000	113 120 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alexander Taljegård

Kristian Chamoun

Anders Johansson

Fredrik Pihlquist

Jenny Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Borevision

Magnus Emilsson
Revisor

Håkan Nilsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Stensjöberget, org.nr. 7696298335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Stensjöberget för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Stensjöberget för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Möln dal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Håkan Nilsson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Håkan Nilsson

Internrevisor

Serienummer: 19490817xxxx

IP: 85.224.xxx.xxx

2023-06-06 07:10:50 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-06-06 07:23:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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

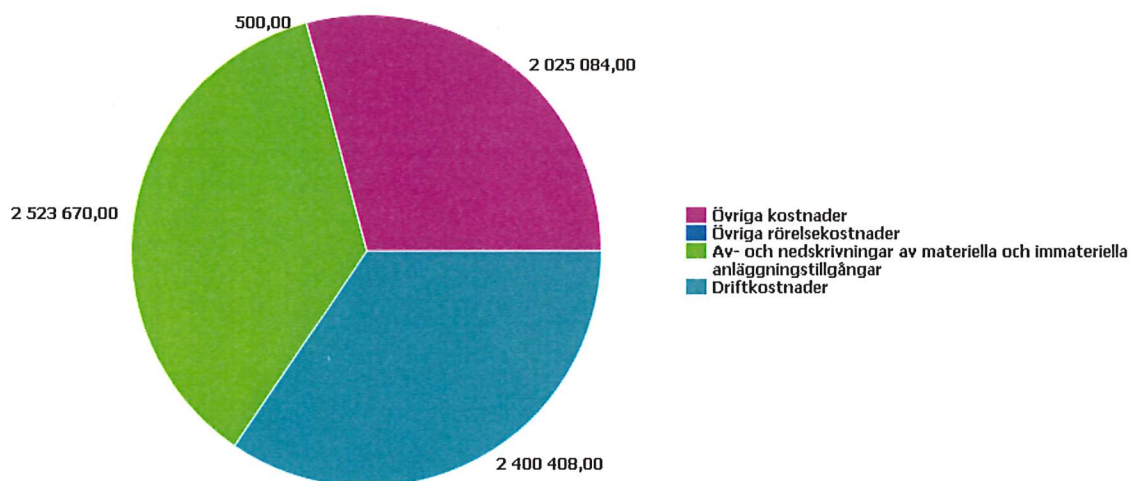
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 400 408	2 025 687
Övriga externa kostnader	820 376	782 533
Personalkostnader	128 567	137 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 523 670	2 526 140
Övriga rörelsekostnader	500	0
Finansiella poster	1 076 141	1 127 790
Summa kostnader	6 949 662	6 599 529



RB BRF Stensjöberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stensjöberget i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860