

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Stensjöberget får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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 2015-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19. Föreningens stadgar är registrerade 2017-03-21.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån (72 165 tkr) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Issågen 1 i Mölndals kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 102 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheten 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	Kommentar
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<sup>2</sup>



<b>Bostäder bostadsrätt</b>	6 408 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 408 m <sup>2</sup>

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr. Under året har inte några underhållsåtgärder vidtagits.

#### 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. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

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 700 tkr.

#### Planerat underhåll enligt underhållsplan

Beskrivning	År
Stamspolning	2024
Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler	2026
Målningsarbeten och åtgärd markbeläggning	2027





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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Christersdotter	Ordförande	2025
Roland Hjelm	Vice ordförande	2025
Pernilla Marting	Sekreterare	2025
Kristian Chamoun	Ledamot	2024
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Meryem Coskun	Suppleant	2025
Maria Assarsjö	Suppleant	2024
Monika Paasonen	Suppleant	2024
Amila Novo	Riksbyggen	Tillsvidare

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB, Emil Persson	Revisor	2024
Håkan Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB, Magnus Emilsson	2024
Roynalie Kjellgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Maria Leijen	2024
Thomas Ericsson, sammankallande	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat i laddstolpar för elbilsladdning.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 28 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter individuell mätning (vatten och el) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 862	5 406	5 406	5 311	5 287
Resultat efter finansiella poster*	-1 529	-1 464	-1 109	-978	-1 245
Resultat exkl avskrivningar	1 006	1 059	1 417	1 461	1 271
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	306	430	888	932	742
Soliditet %*	67	67	67	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	88	89	88	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	755	765	752	750
Driftkostnader kr/kvm	386	375	316	283	421
Energikostnad kr/kvm*	198	184	179	142	180
Underhållsfond kr/kvm	524	415	324	242	83
Reservering till underhållsfond kr/kvm	109	98	83	83	83
Sparande kr/kvm*	157	173	221	234	198
Ränta kr/kvm	279	172	179	200	199
Skuldsättning kr/kvm*	16 873	16 983	17 071	17 433	17 521
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	16 873	16 983	17 071	17 433	17 521
Räntekänslighet %*	20,2	22,5	22,3	23,2	23,4

\*obligatoriska nyckeltal

### 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.

### Upplösning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 2 535 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens räntekostnader har ökat under året och styrelsen har beslutat om höjd årsavgift.

Föreningen visar i år ett negativt kassaflöde, vilket beror på att föreningen under året har investerat i laddstolpar.

Föreningen sparande per kvadratmeter överstiger den rekommenderade nivån för avsättning till planerat underhåll på 30 års sikt.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 880 000	2 658 985	-7 628 586	-1 464 309
Disposition enl. årsstämmebeslut			-1 464 309	1 464 309
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Årets resultat				-1 528 504
Vid årets slut	231 880 000	3 358 985	-9 792 895	-1 528 504

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 092 895
Årets resultat	-1 528 504
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
<b>Summa</b>	<b>-11 321 398</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 321 398**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 862 177	5 406 035
Övriga rörelseintäkter		364 122	79 317
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 226 299</b>	<b>5 485 352</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 469 128	-2 400 408
Övriga externa kostnader	Not 4	-847 488	-820 376
Personalkostnader	Not 5	-155 614	-128 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 534 969	-2 523 670
Övriga rörelsekostnader		0	-500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 007 198</b>	<b>-5 873 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>219 100</b>	<b>-388 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	3 060	14 688
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		40 750	13 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 791 414	-1 104 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 747 604</b>	<b>-1 076 141</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 528 504</b>	<b>-1 464 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 528 504</b>	<b>-1 464 309</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 8	330 047 530	332 560 580
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	405 234	65 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>330 452 764</b>	<b>332 626 182</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	153 000	153 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 000</b>	<b>153 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>330 605 764</b>	<b>332 779 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 162	146
Övriga fordringar	Not 11	154 652	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	289 876	169 688
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453 690</b>	<b>169 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 320 554	2 555 988
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 320 554</b>	<b>2 555 988</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 774 244</b>	<b>2 725 821</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>333 380 009</b>	<b>335 505 003</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	231 880 000	231 880 000	
Fond för yttre underhåll	3 358 985	2 658 985	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>235 238 985</b>	<b>234 538 985</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 792 895	-7 628 586	
Årets resultat	-1 528 504	-1 464 309	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-11 321 398</b>	<b>-9 092 895</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>223 917 587</b>	<b>225 446 090</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 956 667	73 663 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 956 667</b>	<b>73 663 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	72 164 583	35 164 167
Leverantörsskulder		399 373	76 753
Övriga skulder		0	-886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	941 800	1 155 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 505 756</b>	<b>36 395 580</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>333 380 009</b>	<b>335 505 003</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 16	-1 528 504	-1 464 309
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		2 534 969	2 523 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 006 465</b>	<b>1 059 361</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-283 856	273 011
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		109 760	11 458
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>832 369</b>	<b>1 343 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		0	500
Investeringar i installationer		-361 551	0
Investeringar i pågående byggnation		0	19 237
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-361 551</b>	<b>19 737</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-706 250	-565 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-706 250</b>	<b>-565 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-235 433</b>	<b>798 567</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>2 555 988</b>	<b>1 757 419</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>2 320 554</b>	<b>2 555 988</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning not 16

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 941 744	4 533 696
Hyror, p-platser	574 250	608 194
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 585	-40 710
Vattenavgifter	224 283	172 898
Elavgifter	173 485	131 957
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 862 177</b>	<b>5 406 035</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-47 265
Reparationer	-293 561	-391 245
Samfällighetsavgifter	-20 542	-54 681
Försäkringspremier	-93 762	-83 538
Kabel- och digital-TV	-155 216	-138 702
Återbäring från Riksbyggen	6 900	8 900
Obligatoriska besiktningar samt jour- och serviceavtal hiss	-130 785	-64 013
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 685
Snö- och halkbekämpning	-131 655	-106 571
Förbrukningsinventarier	-1 142	0
Vatten	-202 247	-228 568
Fastighetsel	-621 119	-533 770
Uppvärmning	-442 465	-418 874
Sophantering och återvinning	-300 801	-312 617
Förvaltningsarvode drift	-82 733	-26 777
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 469 128</b>	<b>-2 400 408</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-692 148	-692 898
Lokalkostnader	-1 440	-5 760
IT-kostnader	-33 864	-23 342
Styrelsearvode	-16 423	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 070	-20 575
Kreditupplysningar	-848	-660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 510	-25 841
Kontorsmateriel	0	-1 318
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-37
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Konsultarvoden	0	-1 546
Bankkostnader	-4 106	-2 580
Övriga externa kostnader	0	-19 238
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-847 488</b>	<b>-820 376</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-110 562	-90 111
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 750	-9 160
Sociala kostnader	-36 302	-29 296
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-155 614</b>	<b>-128 567</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 507 330	-2 507 330
Avskrivning Markanläggningar	-5 719	-5 719
Avskrivning Installationer	-21 919	-10 621
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 534 969</b>	<b>-2 523 670</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 060	14 688
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 060</b>	<b>14 688</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	301 000 000	301 000 000
Mark	44 000 000	44 000 000
Markanläggning	114 388	114 388
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>345 114 388</b>	<b>345 114 338</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-12 536 650	-10 029 320
Markanläggningar	-17 158	-11 439
	<b>-12 553 808</b>	<b>-10 040 759</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 507 330	-2 507 330
Årets avskrivning markanläggningar	-5 719	-5 719
	<b>-2 513 049</b>	<b>-2 513 049</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-15 066 857 -12 553 808****Restvärde enligt plan vid årets slut****330 047 531 332 560 579****Varav**

Byggnader	285 956 020	288 463 350
Mark	44 000 000	44 000 000
Markanläggningar	91 510	97 229

**Taxeringsvärden**

Bostäder	177 000 000	177 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****177 000 000 177 000 000***varav byggnader**142 000 000 142 000 000**varav mark**35 000 000 35 000 000*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	120 657	120 657
	<b>120 657</b>	<b>120 657</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer *	361 551	0
	<b>361 551</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>482 208</b>	<b>120 657</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-55 055	-44 433
	<b>-55 055</b>	<b>-44 433</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-21 919	-10 621
	<b>-21 919</b>	<b>-10 621</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-76 974</b>	<b>-55 054</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>405 234</b>	<b>65 602</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	405 234	65 602

\*Leverantören av laddstolparna har anlåtats av föreningen för ansökan och hantering av bidraget från Naturvårdsverket. Underlag på bidraget har inte inkommit till föreningen vid bokslutet så får inga i bokslutet för räkenskapsåret 2024. Naturvårdsverket ger normalt bidrag till cirka halva investeringskostnaden.

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	153 000	153 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21	0
Moms fordran	88 589	0
Avräkning samfälligheten	34 142	0
Övrig kortfristig fordran (kreditfaktura samfälligheten)	31 900	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>154 652</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 988	93 762
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 396	16 699
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 431	38 804
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 062	18 228
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>289 876</b>	<b>169 688</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 556 804	1 516 988
Transaktionskonto	763 750	1 039 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 320 554</b>	<b>2 555 988</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	108 121 250	108 827 500
Lån som förfaller under nästa år, kortfristig skuld vid årets slut	-72 164 583	-35 164 167
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 956 667</b>	<b>73 663 333</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-03-15	35 164 167,00	-34 881 667,00	282 500,00	0,00
NORDEA	4,07%	2024-03-15	0,00	34 881 667,00	423 750,00	34 457 917,00
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
<b>Summa</b>			<b>108 827 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>706 250,00</b>	<b>108 121 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 34 457 917 kr och 37 706 666 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 353	15 683
Upplupna räntekostnader	91 655	159 932
Upplupna driftskostnader	43 555	190 087
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 015	0
Upplupna elkostnader	63 096	62 524
Upplupna vattenavgifter	0	55 325
Upplupna värmekostnader	64 829	65 626
Upplupna kostnader för renhållning	0	81 635
Upplupna styrelsearvoden	68 883	49 915
Upplupna kostnader för lokalhyror	0	4 800
Beräknat förvaltningsarvode	0	3 451
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	556 414	466 567
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>941 800</b>	<b>1 155 546</b>

**Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna räntor	40 575	13 277
Erlagda räntor	1 859 096	1 103 210

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	113 120 000	113 120 000

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

---

Petra Christersdotter

---

Roland Hjelm

---

Pernilla Marting

---

Jenny Berg

---

Kristian Chamoun

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

Borevision i Sverige AB

---

Emil Persson  
Revisor  
BoRevision AB

---

Håkan Nilsson  
Förtroendevald revisor







# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Håkan Nilsson  
Av föreningen vald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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 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.

## 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.

## 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	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 469 128	2 400 408
Övriga externa kostnader	847 488	820 376
Personalkostnader	155 614	128 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 534 969	2 523 670
Övriga rörelsekostnader	0	500
Finansiella poster	1 747 604	1 076 141
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 754 802</b>	<b>6 949 662</b>

## Driftkostnadsfördelning

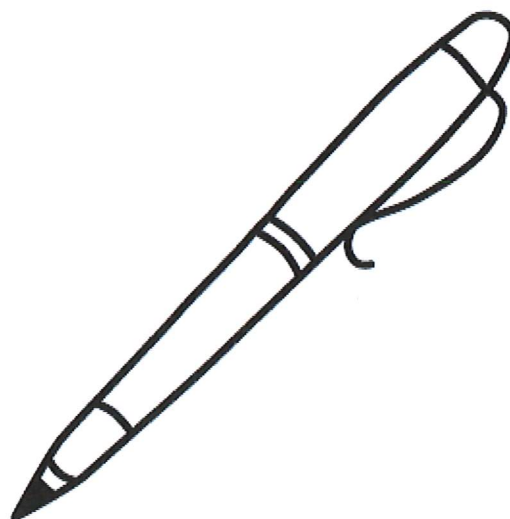


---

# Styrelsens ord

Varmt välkomna att ta del av årsredovisningen. Texten är beskrivning av vad som varit i föreningen med den styrelsen som tillträdde efter förra årsstämman. Den numeriska delen är för hela verksamhetsåret. För att kunna ta bra beslut som gagnar föreningen inledde vi med informationsmöten där olika professioner från Riksbyggen deltog, detta för att få bakgrundsinformation om vad vi behöver planera för. Dessa extramöten har varit via länk och enstaka fysiska platsbesök.

Vi har haft femårsbesiktning av byggnaderna. Hissarna är besiktade separat och uppgradering av dessa är genomförda. Elstödet blev en hård nöt att knäcka i ansökningsprocessen. Resultatet blev att beloppet i denna årsredovisning redovisas som bokad upplupen intäkt för 2023. Telenor har fått en projektledare i styrelsen, så nu rullar den delen på. Vi har genom medlemsblad analogt på trapphusens anslagstavlur och digitalt på Riksbyggens sida påannonserat om att trapphusen måste hållas fria från saker, detta på grund av styrelsens brandskyddsansvar. Vi har haft kontakt med olika firmor som har hand om inglasning av balkonger. Vi har beslutat att det är frivilligt att anlita den firma som känns bäst för den enskilde medlemmen. Kravet är att utseendet ska vara likvärdigt dem som finns monterade här. Vidare har vi gått igenom föreningens lån ordentligt. Den del i området där nattnet rinner, vid kraftigt regn forsar, från berget ovanför vår in- och utfart är skriftligt skickad till Mölndals stad. De har tagit emot mejlet och gav till svar att de skulle komma och titta på problemet. Den obligatoriska OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är datumbestämd för 2024.





---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Stensjöberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860