

## **ÅRSREDOVISNING**

**1 juli 2017 - 30 juni 2018**

**Riksbyggens Bostadsrättsförening**

**Stentorparn, org nr 778000-5026**

Innehåller Kallelse + dagordning till föreningsstämman

## DAGORDNING

### ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 22 november 2018 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**

***I händelse av fler än 35 deltagare flyttas stämman.***

***Ny lokal meddelas i så fall via anslag i trapphusen.***

Com Hem informerar innan stämmans öppnande.

- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 1.) Styrelsens förslag gällande utvidgat TV utbud med eller utan bredband.  
Se tidigare utsänd information.
- 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## **Bilaga**

Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Stentorparen för härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1 093 tkr lägre än föregående år. Större negativa avvikelser är högre kostnader för underhåll (1 278 tkr), värme (134 tkr) samt förvaltningskostnader (194 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummaren 1 och Skogshuggaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 231 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Stentorpgatan 18-28 och 15-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullförsäkrade 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.

### Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
35	41	130	18	3	4	231

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	61	92

Total bostadsarea 12 463 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 504 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 77 005 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 005 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	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 81 tkr och planerat underhåll för 1 402 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 581 tkr för de närmaste 10 åren. Rekommenderad avsättning uppgår till 1 516 tkr/år (109 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Avfuktningssystem	2017
Styrventil	2017

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 175
Huskropp utvändigt	213
Markytor	14

RS

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ericson	Ordförande	Stämman	2019
Benita Gustavsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Roland Leske	Sekreterare	Stämman	2018
Tommy Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Nancy Persson	Ledamot	Stämman	2018
Lena Wiséen Bergström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Öhlmér	Stämman	2018
Lise-Lott Thorsén	Stämman	2019
Oskar Westergren	Stämman	2018
Karin Eggeborn	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kerstin Berglund	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ej utsedd	

Valberedning	Utsedd av
Kristina Eklund	Stämman
Oskar Westergren, Sammankallande	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 272 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m<sup>2</sup>/år.

30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st).

05

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 467	9 264	9 265	9 184	8 938
Resultat efter finansiella poster	-259	834	-6 447	853	942
Resultat exklusive avskrivningar	1 578	2 705	-4 415	2 728	2 817
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	78	1 705	-5 415	1 728	1 817
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	107	72	72	72	72
Balansomslutning	26 586	28 540	28 375	36 845	34 917
Soliditet %	10	11	8	23	22
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	621	607	607	600	578
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	195	188	125	552	505
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 588	1 716	1 752	1 788	1 824

**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 108	2 628 704	-816 420	833 515
Disposition enl. årsstämmobeslut			833 515	-833 515
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 402 294	1 402 294	
Årets resultat				-259 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>367 108</b>	<b>2 726 410</b>	<b>-80 611</b>	<b>-259 367</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	17 096
Årets resultat	-259 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 402 294
<b>Summa</b>	<b>-339 977</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 339 977

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 467 167	9 263 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	357 655	135 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 824 822</b>	<b>9 399 571</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 267 303	-4 943 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-704 212	-403 068
Personalkostnader	Not 6	-868 511	-795 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 837 180	-1 870 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 677 206</b>	<b>-8 012 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>147 616</b>	<b>1 386 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 264	31 878
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 678	37 197
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-459 925	-622 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 983</b>	<b>-553 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-259 367</b>	<b>833 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-259 367</b>	<b>833 515</b>

AS



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 647 394	15 446 436
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	433 005	471 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 080 399</b>	<b>15 917 579</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	386 500	386 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>386 500</b>	<b>386 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 466 899</b>	<b>16 304 079</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 058	42 463
Övriga fordringar	Not 15	193 087	195 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	434 333	360 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>635 478</b>	<b>598 668</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	11 483 289	11 637 551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 483 289</b>	<b>11 637 551</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 118 767</b>	<b>12 236 220</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>26 585 666</b>	<b>28 540 299</b>

03

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	367 108	367 108	
Fond för yttre underhåll	2 726 410	2 628 704	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 093 518</b>	<b>2 995 812</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-80 610	-816 420	
Årets resultat	-259 367	833 515	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-339 977</b>	<b>17 096</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 753 540</b>	<b>3 012 907</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 704 445	23 466 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 704 445</b>	<b>23 466 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	469 760	503 124
Leverantörsskulder		361 280	69 821
Övriga skulder	Not 20	105 249	134 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 191 391	1 352 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 127 680</b>	<b>2 060 431</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>26 585 666</b>	<b>28 540 299</b>

RS

# 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. 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	50
Ombyggnad kök och badrum	Linjär	17
Ombyggnad tak	Linjär	25
Ombyggnad av fasad och balkonger	Linjär	40
Uppförande av miljöbodar	Linjär	17
Ombyggnad kallvattenledningar och kulvert	Linjär	25
Byte av lägenhetsdörrar	Linjär	33
Standardförbättringar	Linjär	20
Byte av fönster	Linjär	40
Installation av bredband	Linjär	10
Spisfläktar	Linjär	25
Sopmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AB

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	7 735 040	7 564 689
Hyror, lokaler	108 677	106 255
Hyror, garage	222 270	216 736
Hyror, p-platser	103 676	97 766
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 099	-12 640
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 844	-3 192
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 633	-2 458
Bränsleavgifter, bostäder	1 316 080	1 296 662
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 467 167</b>	<b>9 263 818</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Intäkt gemensamhetslokal	-21 168	0
Intäkt turistlägenhet	32 421	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	52 602	19 961
Fakturerade kostnader	4 500	4 670
Övriga rörelseintäkter	282 805	111 123
Försäkringsersättningar	6 495	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>357 655</b>	<b>135 754</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Underhåll	-1 402 294	-124 407
Reparationer	-80 717	-135 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-239 449	-251 500
Tomträttsavgäld	-708 800	-708 800
Försäkringspremier	-120 454	-114 778
Kabel- och digital-TV	-166 610	-165 058
Återbäring från Riksbyggen	5 000	4 700
Serviceavtal	-4 547	-4 521
Obligatoriska besiktningar	-2 435	-850
Bevakningskostnader	-73 501	-35 625
Snö- och halkbekämpning	-19 033	-22 430
Förbrukningsinventarier	-42 593	-61 178
Fordons- och maskinkostnader	-18 652	-17 316
Vatten	-365 074	-318 386
Fastighetsel	-186 292	-191 086
Uppvärmning	-2 337 627	-2 203 497
Sophantering och återvinning	-362 674	-361 931
Förvaltningsarvode drift	-141 551	-232 020
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 267 303</b>	<b>-4 943 867</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-482 136	-288 293
Lokalkostnader	-11 237	-29 859
IT-kostnader	-9 238	-13 454
Arvode, yrkesrevisorer	-30 550	-11 146
Övriga förvaltningskostnader	-5 741	-11 018
Kreditupplysningar	0	-5 838
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 739	0
Representation	0	-385
Kontorsmateriel	-13 975	-30 221
Telefon och porto	-5 363	-3 694
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-70	0
Medlems- och föreningsavgifter	-47 448*	0
Bankkostnader	-1 730	-161
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 000
Övriga externa kostnader	-26 985	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-704 212</b>	<b>-403 068</b>

\*Medlemsavgift avseende 2017 samt 2018 är bokade under året, därav dubbel medlemsavgift till Intresseföreningen och Fastigo detta år.

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-508 453	-355 914
Styrelsearvoden	-114 009	-110 688
Sammanträdesarvoden	-31 765	-37 503
Övriga ersättningar	0	-450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 567	-88 634
Övriga kostnadsersättningar	-2 778	-3 509
Pensionskostnader	-17 970	-2 891
Övriga personalkostnader	-15 071	-19 066
Sociala kostnader	-173 898	-176 405
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-868 511</b>	<b>-795 061</b>

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-152 449	-152 449
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3	-33 643
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 646 590	-1 646 590
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 138	-38 138
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 837 180</b>	<b>-1 870 820</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 264	31 878
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 264</b>	<b>31 878</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 249	36 813
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	183
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	429	0
Övriga ränteintäkter	0	201
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 678</b>	<b>37 197</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-459 685	-622 315
Övriga finansiella kostnader	-240	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-459 925</b>	<b>-622 315</b>

AS

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 622 460	7 622 460
Tillkommande utgifter	42 402 773	42 402 773
Anslutningsavgifter	336 430	336 430
	<b>50 361 663</b>	<b>50 361 663</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 361 663</b>	<b>50 361 663</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 400 865	-6 248 416
Anslutningsavgifter	-336 427	-302 784
Tillkommande utgifter	-28 177 934	-26 531 344
	<b>- 34 915 227</b>	<b>- 33 082 544</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-152 449	-152 449
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3	-33 643
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 646 591	-1 646 591
	<b>- 1 799 043</b>	<b>- 1 832 683</b>
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 36 714 270</b>	<b>- 34 915 227</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 647 394</b>	<b>15 446 436</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 069 146	1 221 595
Anslutningsavgifter	0	3
Tillkommande utgifter	12 578 248	14 224 838
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	75 800 000	75 800 000
Lokaler	1 205 000	1 205 000
 <b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>77 005 000</b>	<b>77 005 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 205 000</i>	<i>55 205 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>



## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-06-30	2016-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	547 417	547 417
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>547 417</b>	<b>547 417</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner	-76 274	-38 137
----------	---------	---------

#### Årets avskrivningar

Maskiner	-38 138	-38 138
----------	---------	---------

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-114 412</b>	<b>-76 275</b>
--	-----------------	----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>433 005</b>	<b>471 142</b>
---	----------------	----------------

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Gästlägenhet	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>386 500</b>	<b>386 500</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-1 004	18 341
Kundfordringar	9 062	24 122
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 058</b>	<b>42 463</b>

*-1 004 kr avser ett tillgodo.*

## Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	53 624	136 813
Skattekonto	139 463	58 810
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>193 087</b>	<b>195 623</b>

df



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	17 890
Förutbetalda försäkringspremier	58 773	54 283
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 417	73 651
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 829	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 759	32 289
Förutbetald tomträttsavgäld	177 200	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	5 355	5 270
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>434 333</b>	<b>360 582</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	9 056 100	9 018 961
Transaktionskonto	2 427 189	2 618 590
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 483 289</b>	<b>11 637 551</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	22 174 205	23 970 084
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-469 760	-503 124
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 704 445</b>	<b>23 466 960</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67 %		1 326 119,00	0,00	1 326 119,00	0,00
SWEDBANK	1,10 %	2018-12-31	5 075 000,00	0,00	140 000,00	4 935 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2020-12-30	3 693 750,00	0,00	37 500,00	3 656 250,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2020-12-30	3 785 652,00	0,00	38 432,00	3 747 220,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-01-30	1 871 430,00	0,00	47 080,00	1 824 350,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	2 614 914,00	0,00	65 784,00	2 549 130,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	5 603 219,00	0,00	140 964,00	5 462 255,00
<b>Summa</b>			<b>23 970 084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 795 879,00</b>	<b>22 174 205,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469.760,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.879.040,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19.825.405,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	469 760	503 124
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>469 760</b>	<b>503 124</b>



**Not 20 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	84 583	93 332
Skuld sociala avgifter och skatter	20 366	22 963
Avräkning hyror och avgifter	300	300
Clearing	0	17 173
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>105 249</b>	<b>133 768</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	23 200	32 802
Upplupna sociala avgifter	48 357	58 374
Upplupna räntekostnader	35 761	69 281
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 575	0
Upplupna elkostnader	13 657	27 860
Upplupna vattenavgifter	32 346	57 469
Upplupna värmekostnader	78 808	201 014
Upplupna revisionsarvoden	22 582	10 700
Upplupna styrelsearvoden	151 948	152 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	9 868
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	762 157	733 364
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 191 391</b>	<b>1 353 718</b>

**Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	42 627 900	42 627 900

**Eventualförpliktelser**

Inga Inga

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

AS

Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-10-30

Ort och datum



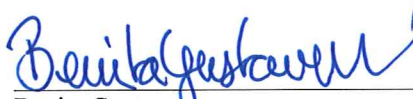
Håkan Eriksson



Roland Leske



Nancy Persson



Benita Gustavsson



Tommy Larsson



Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-06

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



Kerstin Berglund  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stentorparn för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Stentorparn för räkenskapsåret 2017-07-01 -2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### 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 trygghetssätt.

##### 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västerås den 6/11 - 2018

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Kerstin Berglund  
Förtroendevald revisor

---

# Riksbyggen BRF Stentorparen

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

