

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Stenbocken i Norsborg
Org nr: 712800-0614





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbocken i
Norsborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Klockarberget 1 & 2, samt Trälberget 5 i Botkyrka kommun. Byggnaderna innehåller 370 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976-1977.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år fr.o.m. 2026-01-01 med en årlig avgäld på 930 950 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	76	189	59	27	370

Dessutom tillkommer

Garageplatser	P-platser
187	158

Total tomtarea 54 137 m²

Total bostadsarea 28 287 m²

Total lokalarea 501 m²

Dessutom finns förråd, övernattningslägenhet, festlokal, snickeri, väv och keramikstuga, samt bastu. Även lokal till hantverkare som utför arbeten åt föreningen.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 3 326 tkr och planerat underhåll för 1 849 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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. Underhållsplanen uppdaterades senast 2015 och sträcker sig över en 30-års period. Enligt underhållsplanen bör föreningen avsätta 2 760 tkr årligen till underhållsfonden.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp (i kr)
Underhållsarbete i Skyddsrum	538 607
Nya dörrar i garage	277 045
Takarbeten	486 875
Markarbete och lekplats	281 108
Stamspolning	44 350
Elarbeten	215 720



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Shahy Chowdhury	Ordförande	2027 (avgår 2026)
Daniel Stohm	Ledamot	2026
Ara Yanekian	Ledamot	2027
Kadir Celik	Ledamot	2026
Salle Al Zuhairi	Ledamot	2027
Pernilla Jensen (avgick juni 2025)	Ledamot	2027
Ted Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen
Freddy Huerta	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Ablahad Stohm	Suppleant	2026
Noor Al-Ameri	Suppleant	2026
Pria Huq	Suppleant	2026
Christer Hernborg (avgick juni 2025)	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Mattsson, Kungsbron BoRevision	Extern Revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har styrelsen arbetat för att få in svar från samtliga boende om stambytet samt gjort utredningar för att kunna göra underlaget så bra som möjligt för att få in anbud. Vi har haft förhandling i hyresnämnden för de som svarat nej till stambytet. Under året har vi haft en större brand i en lägenhet.
- Under året har föreningen genomfört städning av garaget samt spolning av avloppsledningar och brunnar i syfte att säkerställa god funktion och förebygga driftstörningar.
- Tre nya lägenheter har färdigställts, besiktigats och godkänts av kommunen. Dessa har därefter lagts ut till försäljning.
- Förbättringsarbeten har genomförts avseende lekplatser och markytor inom föreningens område. Bland annat ny lekutrustning utanför Skarpbrunnsvägen 213 samt Skarpbrunnsvägen 179.
- Föreningens skyddsrum har besiktigats av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) samt iordningställt. Identifierade anmärkningar har åtgärdats och ny kontrollbesiktning avvaktas.
- Takets säkerhet har kompletterats genom bland annat installation av snörasskydd över entréer samt montering av livlinefästen i hörn zoner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 490 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 485 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	26 063	24 548	23 312	23 117	21 733
Resultat efter finansiella poster	-1 624	744	-819	162	-2 623
Soliditet %	15	15	15	16	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	91	88	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	867	825	785	748	737
Energikostnad kr/kvm	277	242	221	200	198
Sparande kr/kvm	70	110	117	167	166
Skuldsättning kr/kvm	3 085	3 134	3 026	2 969	3 016
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 170	3 221	3 110	3 050	3 099
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,0	4,1	4,2

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen gått med förlust som till stor del orsakas av högre kostnader för räntor samt underhåll. Trots årets negativa resultat har föreningen under året ett positivt kassaflöde om 1 142 tkr. Föreningen har en flerårsbudget som följs och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7% fr.o.m. 2026-01-01 för att följa sin flerårsbudget samt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 377 400	43 829	4 621 454	9 459 224	744 372
Disposition enl. årsstämmobeslut				744 372	-744 372
Reservering underhållsfond			2 760 000	-2 760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 848 906	1 848 906	
Årets resultat					-1 623 897
Vid årets slut	2 377 400	43 829	5 532 548	9 292 502	-1 623 897

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 203 597
Årets resultat	-1 623 897
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 848 906
Summa	7 668 606

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 668 606**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 062 898	24 547 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 039	279 948
Summa rörelseintäkter		26 372 938	24 827 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 068 265	-17 505 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 888 339	-1 840 833
Personalkostnader	Not 6	-587 661	-543 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 786 457	-1 672 239
Summa rörelsekostnader		-25 330 721	-21 562 392
Rörelseresultat		1 042 217	3 265 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 622	14 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 668 735	-2 535 274
Summa finansiella poster		-2 666 114	-2 521 044
Resultat efter finansiella poster		-1 623 897	744 372
Årets resultat		-1 623 897	744 372



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	106 447 708	100 320 347
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	174 542	223 630
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	7 690 809
Summa materiella anläggningstillgångar		106 622 250	108 234 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	551 000	551 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		551 000	551 000
Summa anläggningstillgångar		107 173 250	108 785 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 644	7 642
Övriga fordringar		45 199	44 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 628 313	1 741 700
Summa kortfristiga fordringar		1 702 156	1 793 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 239 665	4 097 297
Summa kassa och bank		5 239 665	4 097 297
Summa omsättningstillgångar		6 941 822	5 891 235
Summa tillgångar		114 115 071	114 677 021



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 421 229	2 421 229
Fond för yttre underhåll		5 532 548	4 621 454
Summa bundet eget kapital		7 953 777	7 042 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 292 503	9 459 224
Årets resultat		-1 623 897	744 372
Summa fritt eget kapital		7 668 606	10 203 597
Summa eget kapital		15 622 382	17 246 279
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 535 461	25 071 058
Summa långfristiga skulder		36 535 461	25 071 058
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 279 573	65 159 965
Leverantörsskulder		3 738 587	2 497 013
Skatteskulder		72 946	59 056
Övriga skulder		2 462 106	2 149 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 404 015	2 494 116
Summa kortfristiga skulder		61 957 228	72 359 684
Summa eget kapital och skulder		114 115 071	114 677 021



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 042 217	3 265 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 786 457	1 672 239
	2 828 674	4 937 656
Erhållen ränta	2 432	14 230
Erlagd ränta	-2 516 743	-2 497 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 363	2 454 098
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	91 971	-471 469
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 325 943	866 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 732 277	2 849 220
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-173 920	-5 850 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 920	-5 850 740
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 415 989	-1 391 202
Upptagna lån	0	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 415 989	3 108 798
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 142 368	107 277
Likvida medel vid årets början	4 097 297	3 990 020
Likvida medel vid årets slut	5 239 665	4 097 297



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	84
Garage och p-platser	Linjär	40
Installationer	Linjär	15
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	24 486 840	23 101 296
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-200 008	-200 008
Hyror, lokaler	348 688	356 431
Hyror, garage	1 044 438	956 845
Hyror, p-platser	637 431	579 324
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-276 459	-283 002
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 354	-2 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 070	-39 784
Övriga ersättningar	56 415	78 879
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-17
Summa nettoomsättning	26 062 899	24 547 860

*I årsavgifterna ingår el, vatten, värme och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	310 039	279 948
Summa övriga rörelseintäkter	310 039	279 948

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 848 906	-747 230
Reparationer	-3 326 266	-905 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-696 350	-667 150
Tomträttsavgäld	-819 125	-932 050
Försäkringspremier	-1 380 324	-1 232 433
Kabel- och digital-TV	-171 313	-165 058
Återbäring från Riksbyggen	5 300	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 296	-59 478
Serviceavtal	-485 264	-215 972
Obligatoriska besiktningar	-12 719	0
Bevakningskostnader	-52 644	-154
Snö- och halkbekämpning	-412 463	-919 978
Förbrukningsinventarier	-174 677	-54 733
Fordons- och maskinkostnader	-1 325	0
Vatten	-1 979 688	-1 612 087
Fastighetsel	-1 697 945	-1 475 616
Uppvärmning	-4 310 572	-3 705 084
Sophantering och återvinning	-1 029 690	-809 301
Förvaltningsarvode drift	-2 612 999	-4 005 462
Summa driftskostnader	-21 068 265	-17 505 424



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-25 931
Förvaltningsarvode administration	-1 171 386	-1 261 105
Lokalkostnader	-32 123	-3 500
IT-kostnader	-33 481	-18 789
Arvode, yrkesrevisorer	-44 250	-51 375
Övriga försäljningskostnader	-9 804	0
Övriga förvaltningskostnader	-220 199	-124 700
Kreditupplysningar	-7 490	-4 278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 287	-69 998
Representation	-1 135	0
Kontorsmateriel	-8 401	-16 868
Telefon och porto	-39 156	-24 994
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-960	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-777
Medlems- och föreningsavgifter	-18 350	-18 450
Köpta tjänster	-2 574	-84 304
Konsultarvoden	-100 000	-21 821
Bankkostnader	-12 169	-12 147
Advokat och rättegångskostnader	-68 625	-90 025
Övriga externa kostnader	-65 949	-11 771
Summa övriga externa kostnader	-1 888 339	-1 840 833

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 896	-37 806
Styrelsearvoden	-171 900	-164 520
Sammanträdesarvoden	-252 546	-213 561
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 448	-28 905
Pensionskostnader	-3 983	0
Övriga personalkostnader	-500	-1 931
Sociala kostnader	-115 388	-97 172
Summa personalkostnader	-587 661	-543 895

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 354 437	-1 236 466
Avskrivning Markanläggningar	-324 464	-324 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-58 468	-58 468
Avskrivning Installationer	-49 088	-52 842
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 786 457	-1 672 239



Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	121 070 610	121 070 610
Energibesparande åtgärder	1 461 690	1 461 690
Garage och p-platser	12 787 305	12 787 305
	135 319 605	135 319 605

Årets anskaffningar

Omklassificering till byggnad (ombyggnation av lokaler till lägenheter)	7 864 729	0
	7 864 729	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

143 184 334 **135 319 605**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-30 739 195	-29 502 729
Energibesparande åtgärder	-643 146	-584 678
Garage och p-platser	-3 616 917	-3 292 455
	-34 999 258	-33 379 862

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 354 437	-1 236 466
Årets avskrivning energibesparande åtgärder	-58 468	-58 468
Årets avskrivning garage och p-platser	-324 464	-324 462
	-1 737 369	-1 619 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-36 736 627 **-34 999 259**

Restvärde enligt plan vid årets slut

106 447 708 **100 320 346**

Varav

Byggnader	96 841 708	90 331 415
Energibesparande åtgärder	760 077	818 544
Garage och p-platser	8 845 923	9 170 387

Taxeringsvärden

Bostäder	323 000 000	338 000 000
Lokaler	5 847 000	6 894 000

Totalt taxeringsvärde

328 847 000 **344 894 000**

varav byggnader 265 131 000 259 648 000

varav mark 63 716 000 85 246 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 179 481	3 179 481
Sopbehållare (moloker)	398 507	398 507
Laddboxar	225 214	225 214
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 803 202	3 803 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-3 179 481	-3 179 481
Sopbehållare (moloker)	-371 939	-345 371
Laddboxar	-28 152	-1 877
	-3 579 572	-3 526 729
Årets avskrivningar		
Sopbehållare (moloker)	-26 567	-26 567
Laddboxar	-22 521	-26 275
	-49 088	-52 842
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 179 481	-3 179 481
Sopbehållare (moloker)	-398 506	-371 939
Laddboxar	-50 673	-28 152
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 628 660	-3 577 695
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 542	223 630

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	7 690 809	0
Ombyggnad av lokaler till bostadsrättslägenheter	173 920	7 690 809
Omklassificering till byggnad	-7 864 729	0
Summa pågående ny och ombyggnation samt förskott	0	7 690 809

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	551 000	551 000
Summa andra långfristiga fordringar	551 000	551 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	190	0
Förutbetalda försäkringspremier	1 471 080	1 380 324
Förutbetalda driftkostnader	0	19 688
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 325	106 002
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 455	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 890	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 374	2 736
Förutbetald tomträttsavgäld	0	232 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 628 313	1 741 700

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	16 798	16 798
Bankmedel	87 990	90 988
Transaktionskonto	5 134 877	3 989 511
Summa kassa och bank	5 239 665	4 097 297



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	88 815 034	90 231 023
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 696 413	-63 663 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-583 160	-1 496 164
Långfristig skuld vid årets slut	36 535 461	25 071 058

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,10%	2026-03-20	3 140 000,00	0,00	80 000,00	3 060 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2025-04-30	10 123 051,00	-10 096 481,00	26 570,00	0,00
SBAB	3,10%	2025-06-12	5 758 748,00	-5 687 652,00	71 096,00	0,00
SBAB	2,40%	2025-06-12	15 032 399,00	-14 945 337,00	87 062,00	0,00
SBAB	0,88%	2025-06-30	5 425 000,00	-5 390 000,00	35 000,00	0,00
SBAB	2,76%	2025-08-14	4 500 000,00	-4 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2026-06-01	0,00	13 813 313,00	83 212,00	13 730 101,00
SBAB	2,76%	2025-09-02	13 896 525,00	-13 813 313,00	83 212,00	0,00
SBAB	3,17%	2026-03-20	0,00	5 390 000,00	105 000,00	5 285 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	7 030 800,00	0,00	151 200,00	6 879 600,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-06-01	9 250 000,00	0,00	100 000,00	9 150 000,00
SBAB	2,82%	2026-06-12	0,00	5 687 652,00	71 096,00	5 616 556,00
SBAB	2,87%	2026-06-12	0,00	14 945 337,00	90 581,00	14 854 756,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2027-01-30	0,00	10 096 481,00	79 710,00	10 016 771,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-06-01	2 955 000,00	0,00	30 000,00	2 925 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-04-30	0,00	4 500 000,00	11 250,00	4 488 750,00
SBAB	0,88%	2028-10-12	13 119 500,00	0,00	311 000,00	12 808 500,00
Summa			90 231 023,00	0,00	1 415 989,00	88 815 034,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om totalt 51 696 413 kr som kortfristig skuld. Även nästa års amorteringar på långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, därför redovisar vi ytterligare 583 160 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	1 679	0
Upplupna räntekostnader	350 663	198 671
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 093	0
Upplupna elkostnader	322 323	198 671
Upplupna värmekostnader	453 488	429 522
Upplupna kostnader för renhållning	9 175	378 210
Upplupna revisionsarvoden	43 452	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 101	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 152 041	1 244 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 404 015	2 494 116

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	101 391 000	54 892 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-26

Årsredovisningen undertecknas

Shahy Chowdhury

Daniel Stohm

Ara Yanekian

Freddy Huerta

Salle Al Zuhairi

Kadir Celik

Ted Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Kungsbron BoRevision

Joakim Mattsson
Extern revisor





Verification

Document ID 09222115557576870114

Document

Stenbocken - ÅR 2025 - v5

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-30 08:35:35 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)

Finalised on 2026-04-30 14:49:50 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

Signatories

Shahy Chowdhury (SC)



The name returned by Swedish BankID was "SHAHY CHOWDHURY"

Signed 2026-04-30 09:28:27 CEST (+0200)

Daniel Stohm (DS)



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL STOHM"

Signed 2026-04-30 10:01:39 CEST (+0200)

Ara Yanekian (AY)



The name returned by Swedish BankID was "ARA YANEKIAN"

Signed 2026-04-30 10:10:57 CEST (+0200)

Freddy Huerta (FH)



The name returned by Swedish BankID was "FREDDY HUERTA BAGARDO"

Signed 2026-04-30 11:44:43 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576870114

Salle Al Zuhairi (SAZ)



The name returned by Swedish BankID was "SALLE
BAKER"
Signed 2026-04-30 09:19:10 CEST (+0200)

Kadir Celik (KC)



The name returned by Swedish BankID was "Kadir Celik"
Signed 2026-04-30 09:38:37 CEST (+0200)

Ted Lindberg (TL)



The name returned by Swedish BankID was "TED
LINDBERG"
Signed 2026-04-30 10:44:16 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)



The name returned by Swedish BankID was "Joakim
Mattsson"
Signed 2026-04-30 14:49:50 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken i Norsborg

Org.nr 712800-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken i Norsborg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken i Norsborgs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbocken i Norsborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557576871058

Document

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stenbocken i Norsborg 2025-12-31
Main document
2 pages
Initiated on 2026-04-30 08:36:21 CEST (+0200) by Dastan
Naghibi (DN)
Finalised on 2026-04-30 14:49:19 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Joakim Mattsson (JM)



The name returned by Swedish BankID was "Joakim
Mattsson"
Signed 2026-04-30 14:49:19 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

