

Årsredovisning

BRF Stensötan
Org nr: 785500–1843

2024-01-01 – 2024-12-31



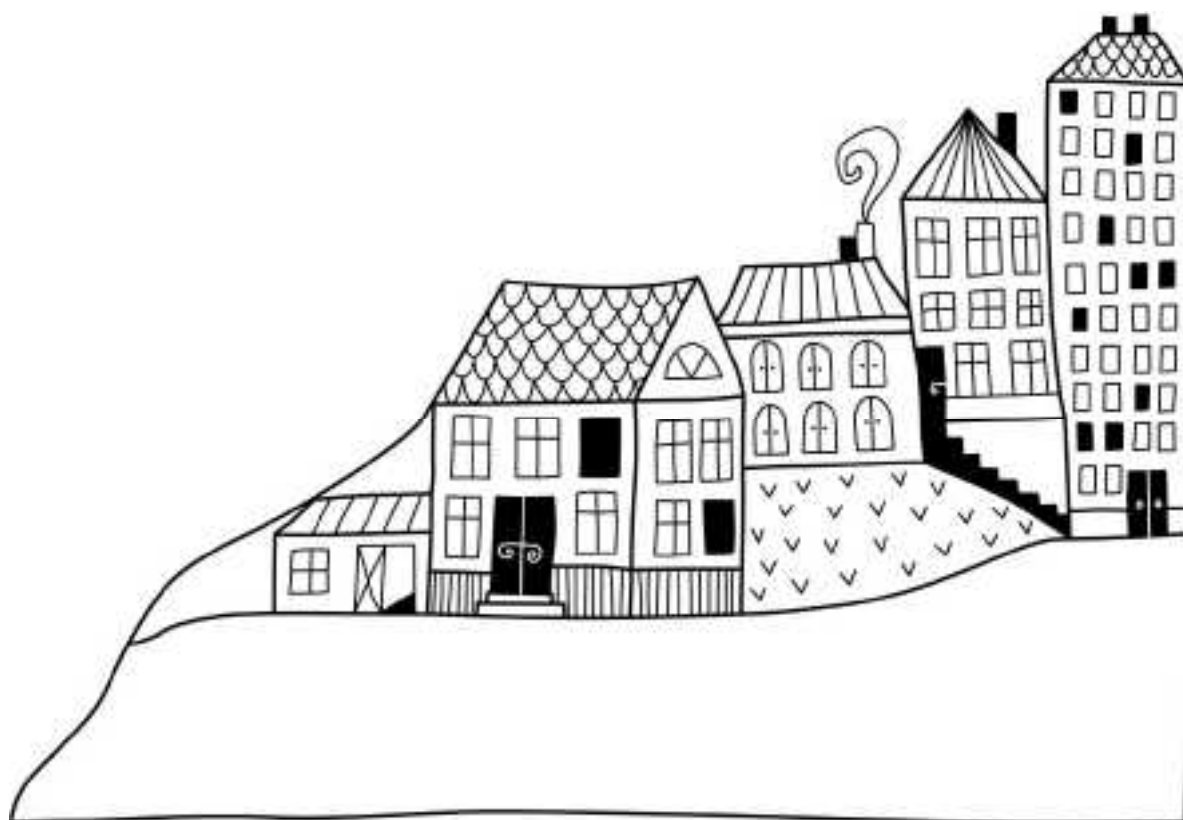
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stensötan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Sandviken Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-06-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22.

Årets resultat är + 283 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 711 m², vilket motsvarar 9 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensötan 1 i Sandvikens Kommun. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Polhemsgatan i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	66
3 rum och kök	24
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	45
Antal garage	9
Antal p-platser	98

Total tomtarea	18 767 m ²
Total bostadsarea	6 753 m ²
Total lokalarea	1 611 m ²

Årets taxeringsvärde	44 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 983 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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.

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 207 tkr och planerat underhåll för 331 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades november 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1695 tkr/år. Av detta är 716 tkr att betrakta som planerat underhåll och 979 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo 691 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Torktumlare	2016
Skärmtak	2016
Fönstermålning	2017
Målning av takfot	2018
Byte två ytterdörrar	2018
Torktumlare	2019
Byte avstängningsventiler	2019
Byte armatur fasad	2019
Underhållsspolning	2021
Byte mätartavlor	2022
Tvättmaskin	2022
Taksäkerhet	2022
Markdränering och stenkista	2022
Asfaltering parkering	2022
Rust av gillestuga och uteplats	2023
Byte mätetavlor del 2	2023
Renovering av utemöbler	2023
Rust av skyddsrum	2023

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte golvmatta i butikslokal	24
Målningsarbete	25
Underhåll källartrappa / ledstång	31
Byte styrventil värmeväxlar	12
Byte mätartavlor	135
Takrengöring runt skorsten	24
Byte insatser motorvärmare, nya skyltar/stolpar	33
Nya p-platser målning	48

Övriga nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin samt installation	111
Torktumlare	85

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Svedlund	Ordförande	2025
Kent Högström	Ledamot	2025
Torbjörn Svedlund	Ledamot	2025
Jennifer Frojdén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Mossberg	Suppleant	2025
Jan Mossberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2025
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB, Utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Annika Broberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Seiler		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Under året har tidigare ordförande och ledamoten Mikael Forsberg avgått, samt suppleanten Andreas Thömt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Bostadsrättsföreningen har även antagit nya stadgar som registrerades 2024-01-22.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 622	6 594	6 174	6 158	6 159
Resultat efter finansiella poster	283	469	-1 834	616	1 477
Soliditet %	15	13	12	17	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	85	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	887	888	829	828	828
Energikostnad kr/kvm	260	265	227	221	208
Sparande kr/kvm	173	156	178	182	241
Skuldsättning kr/kvm	2 501	2 630	2 654	2 723	2 794
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 098	3 175	3 255	3 339	3 421
Räntekänslighet %	3,5	3,6	3,9	4,0	4,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 000	2 128 618	582 782	469 347
Disposition enl. årsstämmobeslut			469 347	-469 347
Reservering underhållsfond		691 000	-691 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-331 033	331 033	
Årets resultat				283 218
Vid årets slut	354 000	2 488 585	692 162	283 218

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 052 129
Årets resultat	283 218
Årets fondreservering enligt stadgarna	-691 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	331 033
Summa	975 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **975 380**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 621 674	6 593 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 677	214 429
Summa		6 665 350	6 807 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 954 470	-4 419 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-766 927	-694 044
Personalkostnader	Not 6	-227 226	-194 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 199	-548 908
Summa rörelsekostnader		-5 778 822	-5 857 191
Rörelseresultat		886 528	950 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 911	48 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-658 221	-529 654
Summa finansiella poster		-603 310	-481 435
Resultat efter finansiella poster		283 218	469 347
Årets resultat		283 218	469 347



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 022 051	22 763 981
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	520 611	413 669
Summa materiella anläggningstillgångar		22 542 662	23 177 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	153 000	153 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 500
Summa anläggningstillgångar		22 695 662	23 331 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 896	9 454
Övriga fordringar	Not 14	8 679	13 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	426 821	410 117
Summa kortfristiga fordringar		448 396	432 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 730 469	2 840 820
Summa kassa och bank		2 730 469	2 840 820
Summa omsättningstillgångar		3 178 865	3 273 467
Summa tillgångar		25 874 527	26 604 617



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	354 000	354 000
Fond för yttre underhåll	2 488 585	2 128 618
Summa bundet eget kapital	2 842 585	2 482 618
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	692 161	582 782
Årets resultat	283 218	469 347
Summa fritt eget kapital	975 380	1 052 129
Summa eget kapital	3 817 965	3 534 747
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 871 102
Summa långfristiga skulder	8 871 102	20 897 335
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 048 480
Leverantörsskulder	Not 18	298 056
Skatteskulder	Not 19	19 426
Övriga skulder	Not 20	56 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	762 778
Summa kortfristiga skulder	13 185 460	2 172 535
Summa eget kapital och skulder	25 874 527	26 604 617



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	886 528	950 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 199	548 908
	1 716 727	1 499 690
Erhållen ränta	54 911	48 220
Erlagd ränta	-619 368	-504 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 152 270	1 042 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 750	-26 508
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-520 548	364 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 972	1 381 041
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	-153 500
Investeringar i inventarier	-195 210	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 710	-153 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-531 613	-538 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-531 613	-538 860
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-110 351	688 681
Likvida medel vid årets början	2 840 820	2 152 139
Likvida medel vid årets slut	2 730 469	2 840 820
Kassa och Bank BR	2 730 469	2 840 820



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-82
Markanläggningar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 987 220	5 987 220
Hyror, lokaler	374 219	353 944
Hyror, garage	43 668	43 368
Hyror, p-platser	215 000	212 632
Hyror, övriga	27 802	26 407
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-56 368	-50 674
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 600	-8 032
Rabatter	-4 276	0
Elbilsladdning	29 233	12 872
Övriga ersättningar	12 776	15 807
Summa nettoomsättning	6 621 674	6 593 544

*I årsavgifter bostäder ingår (värme, vatten, bredband/TV, förråd)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	31 961
Övriga rörelseintäkter	43 677	52 463
Försäkringsersättningar	0	130 005
Summa övriga rörelseintäkter	43 677	214 429



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-331 033	-255 086
Reparationer	-206 522	-440 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 430	-147 430
Försäkringspremier	-171 746	-144 397
Kabel- och digital-TV	-317 568	-321 644
Återbäring från Riksbyggen	900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 156	0
Serviceavtal	0	-1 221
Sotning	0	-49 801
Obligatoriska besiktningar	-2 768	-136 906
Snö- och halkbekämpning	-381 500	-442 641
Förbrukningsinventarier	-8 203	-77 528
Vatten	-471 390	-435 753
Fastighetsel	-243 837	-249 912
Uppvärmning	-1 459 298	-1 475 731
Sophantering och återvinning	-180 169	-185 633
Förvaltningsarvode drift	-32 750	-55 375
Summa driftskostnader	-3 954 470	-4 419 654

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-635 102	-609 288
IT-kostnader	-9 835	-7 888
Arvode, yrkesrevisorer	-16 919	-15 890
Övriga förvaltningskostnader	-42 950	-30 109
Kreditupplysningar	-5 276	-4 968
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 893	-14 963
Kontorsmateriel	-15 513	-596
Telefon och porto	-1 615	-1 418
Medlems- och föreningsavgifter	-15 700	0
Bankkostnader	-6 325	-5 691
Övriga externa kostnader	-4 800	-3 234
Summa övriga externa kostnader	-766 927	-694 044

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-18 547	-3 226
Styrelsearvoden	-111 400	-102 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-44 600
Sociala kostnader	-52 679	-44 359
Summa personalkostnader	-227 226	-194 584

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-630 025	-175 487
Avskrivning Markanläggningar	-111 906	-111 907
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-190 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 560	-66 806
Avskrivning Installationer	-4 709	-4 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-830 199	-548 908

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 156	47 722
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	744	439
Övriga ränteintäkter	11	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 911	48 220

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-657 125	-529 591
Övriga räntekostnader	-1 096	-63
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-658 221	-529 654

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 337 338	24 837 338
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	0	9 500 000
Markanläggning	4 030 940	4 030 940
	38 837 278	38 837 278
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 837 278	38 837 278
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 052 777	-9 948 591
Tillkommande utgifter	0	-4 738 699
Markanläggningar	-1 020 519	-908 613
	-16 073 297	-15 595 903
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-630 025	-175 487
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-190 000
Årets avskrivning markanläggningar	-111 906	-111 907
	-741 930	-477 394
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 815 227	-16 073 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 022 051	22 763 981
Varav		
Byggnader	18 654 536	14 713 260
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	0	4 571 301
Markanläggningar	2 898 515	3 010 421
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 783 000	1 783 000
Totalt taxeringsvärde	44 983 000	44 983 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 182 000</i>	<i>35 182 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 801 000</i>	<i>9 801 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	727 532	727 532
Installationer	47 088	47 088
	774 620	774 620
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin / Torktumlare	195 210	0
	195 210	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	969 831	774 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-351 141	-284 335
Installationer	-9 810	-5 101
	-360 951	-289 437
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-83 560	-66 806
Installationer	-4 709	-4 709
	-88 268	-71 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-449 220	-360 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	520 611	413 669
Varav		
Inventarier och verktyg	488 042	376 391
Installationer	32 569	37 278

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	153 000	153 500
Summa andra långfristiga fordringar	153 000	153 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 896	9 454
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 896	9 454

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	177	286
Momsfordringar	8 502	12 789
Summa övriga fordringar	8 679	13 075

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	192 357	171 746
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 775	152 322
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 240	85 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	448	458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	426 821	410 117

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 633 626	2 181 215
Transaktionskonto	1 096 843	659 605
Summa kassa och bank	2 730 469	2 840 820

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 919 582	21 451 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-231 888	-553 860
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder	- 11 816 592	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 871 102	20 897 335

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-12-30	2 415 000,00	-2 340 000,00	75 000,00	0
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-03-01	1 166 510,00	0,00	28 984,00	1 137 526,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-01-02	5 996 807,00	0,00	111 741,00	5 885 066,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-03-10	630 000,00	0,00	36 000,00	594 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-07-30	1 908 000,00	0,00	48 000,00	1 860 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2025-12-30	0	2 340 000,00	0	2 340 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-03-01	3 985 468,00	0,00	101 540,00	3 883 928,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 089 410,00	0,00	50 348,00	2 039 062,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2028-06-30	3 260 000,00	0,00	80 000,00	3 180 000,00
Summa			21 451 195,00	0,00	531 613,00	20 919 582,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Stadshypoteks lån om 1 137 526 kr, 5 885 066kr, 594 000 kr, 1 860 000 kr och 2 340 000kr som kortfristiga skulder. 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. På övriga lån ska föreningen amortera 231 888 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	298 056	528 742
Summa leverantörsskulder	298 056	528 742

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	19 426	51 865
Summa skatteskulder	19 426	51 865

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-2 236	-2 389
Skuld sociala avgifter och skatter	58 956	51 844
Inkassoinbetalningar	0	-84
Summa övriga skulder	56 720	49 371

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	87 266	48 413
Upplupna driftskostnader	69 214	104 638
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 044
Upplupna elkostnader	27 864	28 642
Upplupna vattenavgifter	42 377	39 382
Upplupna värmekostnader	168 155	192 404
Upplupna kostnader för renhållning	5 368	3 307
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55	31 784
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 479	524 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	762 778	988 697

Not 22 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	26 795 000	26 795 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Svedlund

Torbjörn Svedlund

Kent Högström

Jennifer Frojdén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev
Revision AB

Annika Broberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543301015

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-03 08:55:04 CEST (+0200) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2025-04-11 14:52:30 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Svedlund (GS)
gunilla.svedlund@xpost.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Gunilla Svedlund"
Signerade 2025-04-04 13:01:32 CEST (+0200)

Torbjörn Svedlund (TS)
torbjorn.svedlund@brfstensotan.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Torbjörn Svedlund"
Signerade 2025-04-08 15:56:15 CEST (+0200)

Kent Högström (KH)
kentah41@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Erik Högström"
Signerade 2025-04-03 10:01:04 CEST (+0200)

Jennifer Frojdén (JF)
jennifer.frojden@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNIFER FROJDÉN"
Signerade 2025-04-07 09:52:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543301015

Kristian Segerstedt (KS)
Borev Revision AB
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-04-09 09:51:53 CEST (+0200)

Annika Broberg (AB)
annikabroberg346@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA GUNVOR BROBERG"
Signerade 2025-04-11 14:52:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

