

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stensötan
Org nr: 785500–1843

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stensötan 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 Sandviken Kommun.

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

Årets resultat är + 698 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 821 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 1 519 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensötan 1 i Sandvikens Kommun. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens 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	97

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

Årets taxeringsvärde	47 718 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 983 000 kr

Föreningen är frivilligt momsregistrerade för 711 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,35 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg-Dalarna. 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 289 tkr och planerat underhåll för 149 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).

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 uträngas 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 senast oktober 2025. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 741 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Byte golvmatta i butikslokal	2024
Målningsarbete	2024
Underhåll källartrappa / ledstång	2024
Byte styrventil värmeväxlar	2024
Byte mätartavlor	2024
Takrengöring runt skorsten	2024
Byte insatser motorvärmare, skyltar	2024
P-platser målning	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning tvättstuga / torkrum	87
Byte bänk mangelrum	11
Målning pingisrum	41
Byte passersystem	10

Årets nyinvesteringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Nya motorvärmare	65

Ovan investering av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 10 i balansräkningen)

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	2027
Ann-Mari Mossberg	Sekreterare	2026
Torbjörn Svedlund	Vice ordförande	2027
Jennifer Frojdén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Pettersson	Suppleant	2026
Erik Grundtman	Suppleant	2026
Jan Mossberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Annika Broberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Seiler	2026

Styrelseinformation under året:

Kent Högström var kassör fram till 2025-09-05 då han flyttade och avgick då från styrelsen. Erik Grundtman valdes vid ett konstituerande möte till hans ersättare som kassör.

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

Styrelsen valde vid konstituerande möte efter årsstämman Gunilla Svedlund och Kent Högström till att tillsammans teckna styrelsen. Vid Kents avflytt 2025-09-05 så ersatte Erik Grundtman honom att teckna styrelsen tillsammans med Gunilla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Bostadsrättsföreningen har fyllt 75 år och har därför under året bjudit medlemmarna på en 75-årsfest med buffé, trubadur och utspel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 811	6 622	6 594	6 174	6 158
Resultat efter finansiella poster	698	283	469	-1 834	616
Soliditet %	15	15	13	12	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	90	88	85	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	904	887	889	829	829
Energikostnad kr/kvm	265	260	258	225	219
Sparande kr/kvm	199	173	152	176	180
Skuldsättning kr/kvm	2 794	2 501	2 565	2 629	2 697
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 460	3 098	3 177	3 256	3 341
Räntekänslighet %	3,8	3,5	3,6	3,9	4,0

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 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 (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 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	2 488 585	692 161	283 218
Disposition enl. årsstämmobeslut			283 218	-283 218
Reservering underhållsfond		741 000	-741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-149 383	149 383	
Årets resultat				697 929
Vid årets slut	354 000	3 080 202	383 762	697 929

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	975 380
Årets resultat	697 929
Årets fondreservering enligt stadgarna	-741 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 383
Summa	1 081 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 081 691**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 810 553	6 621 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 803	43 677
Summa		6 921 356	6 665 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 790 015	-3 954 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-840 687	-766 927
Personalkostnader	Not 6	-200 793	-227 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-821 036	-830 199
Summa rörelsekostnader		-5 652 531	-5 778 822
Rörelseresultat		1 268 825	886 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 544	54 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-604 441	-658 221
Summa finansiella poster		-570 897	-603 310
Resultat efter finansiella poster		697 929	283 218
Årets resultat		697 929	283 218

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 356 534	22 022 051
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	430 278	520 611
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 727 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 513 937	22 542 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	153 000	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 000
Summa anläggningstillgångar		24 666 937	22 695 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	15 742	12 896
Övriga fordringar	Not 15	15 687	8 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	493 285	426 821
Summa kortfristiga fordringar		524 714	448 396
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 947 850	2 730 469
Summa kassa och bank		4 947 850	2 730 469
Summa omsättningstillgångar		5 472 565	3 178 865
Summa tillgångar		30 139 501	25 874 527

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	354 000	354 000	
Fond för yttre underhåll	3 080 203	2 488 585	
Summa bundet eget kapital	3 434 203	2 842 585	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	383 763	692 161	
Årets resultat	697 929	283 218	
Summa fritt eget kapital	1 081 691	975 380	
Summa eget kapital	4 515 894	3 817 965	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 771 924	8 871 102
Summa långfristiga skulder		10 771 924	8 871 102
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 593 798	12 048 480
Leverantörsskulder	Not 19	1 283 960	298 056
Skatteskulder	Not 20	7 926	19 426
Övriga skulder	Not 21	66 529	56 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	899 470	762 778
Summa kortfristiga skulder		14 851 683	13 185 460
Summa eget kapital och skulder		30 139 501	25 874 527

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 268 825	886 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	821 036	830 199
	2 089 861	1 716 727
Erhållen ränta	1 739	54 911
Erlagd ränta	-602 977	-619 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 488 623	1 152 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-44 513	-15 750
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 119 442	-520 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 563 552	615 972
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Investeringar i byggnader och mark	-65 186	0
Investeringar i inventarier	0	-195 210
Investeringar i pågående byggnation	-2 727 125	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 792 311	-194 710
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-553 860	-531 613
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 446 140	-531 613
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 217 382	-110 351
Likvida medel vid årets början	2 730 469	2 840 820
Likvida medel vid årets slut	4 947 850	2 730 469
Kassa och Bank BR	4 947 850	2 730 469

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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	25-120
Inventarier	Linjär	5-25
Markanläggning	Linjär	10-50

Markvärdet 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*	6 106 884	5 987 220
Hyror, lokaler	364 660	374 219
Hyror, garage	43 956	43 668
Hyror, p-platser	230 950	215 000
Hyror, övriga	26 802	27 802
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 781	-56 368
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 100	-7 600
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 334	0
Rabatter	0	-4 276
Intäkt elbilsladdning	25 233	29 233
Övriga ersättningar	30 283	12 776
Summa nettoomsättning	6 810 553	6 621 674

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (Intäkt Gym + On Tower Sweden)	49 971	43 677
Försäkringsersättningar	60 832	0
Summa övriga rörelseintäkter	110 803	43 677

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-149 383	-331 033
Reparationer	-288 718	-206 522
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 580	-147 430
Försäkringspremier	-192 357	-171 746
Kabel- och digital-TV	-307 024	-317 568
Återbäring från Riksbyggen	3 300	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 224	-1 156
Obligatoriska besiktningar	-2 787	-2 768
Snö- och halkbekämpning	-194 344	-381 500
Förbrukningsinventarier	-59 356	-8 203
Fordons- och maskinkostnader	-3 874	0
Vatten	-581 707	-471 390
Fastighetsel	-189 214	-243 837
Uppvärmning	-1 448 206	-1 459 298
Sophantering och återvinning	-154 320	-180 169
Förvaltningsarvode drift	-64 222	-32 750
Summa driftskostnader	-3 790 015	-3 954 470

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-661 565	-635 102
IT-kostnader	-6 726	-9 835
Arvode, yrkesrevisorer	-26 947	-16 919
Övriga förvaltningskostnader	-51 938	-42 950
Kreditupplysningar	-7 567	-5 276
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 696	-12 893
Kontorsmateriel	-14 243	-15 513
Telefon och porto	-1 744	-1 615
Medlems- och föreningsavgifter	-14 900	-15 700
Bankkostnader	-7 299	-6 325
Övriga externa kostnader	-23 063	-4 800
Summa övriga externa kostnader	-840 687	-766 927

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 266	-18 547
Styrelsearvoden	-117 600	-111 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 000	-44 600
Pensionskostnader	-353	0
Sociala kostnader	-34 574	-52 679
Summa personalkostnader	-200 793	-227 226

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-630 025	-630 025
Avskrivning Markanläggningar	-100 678	-111 906
Avskrivning Maskiner och inventarier	-85 624	-83 560
Avskrivning Installationer	-4 709	-4 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-821 036	-830 199

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 805	54 156
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 553	744
Övriga ränteintäkter	186	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 544	54 911

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-603 924	-657 125
Övriga räntekostnader	-517	-1 096
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-604 441	-658 221

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 337 338	34 337 338
Mark	469 000	469 000
Markanläggning	4 030 940	4 030 940
	38 837 278	38 837 278
Årets anskaffningar		
Nya motorvärmare	65 186	0
	65 186	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 902 464	38 837 278

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 682 802	-15 052 777
Markanläggningar	-1 132 425	-1 020 519
	-16 815 227	-16 073 297
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-630 025	-630 025
Årets avskrivning markanläggningar	-100 678	-111 906
	-730 703	-741 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 545 930	-16 815 227

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	18 024 511	18 654 536
Mark	469 000	469 000
Markanläggningar	2 863 022	2 898 515

Taxeringsvärden

Bostäder	45 800 000	43 200 000
Lokaler	1 918 000	1 783 000
Totalt taxeringsvärde	47 718 000	44 983 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 210 000</i>	<i>35 182 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 508 000</i>	<i>9 801 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	922 742	727 532
Installationer	47 088	47 088
	969 831	774 620
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	195 210
	0	195 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	969 831	969 831
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-434 701	-351 141
Installationer	-14 519	-9 810
	-449 220	-360 951
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-85 624	-83 560
Installationer	-4 709	-4 709
	-90 333	-88 268
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-520 325	-434 701
Installationer	-19 228	-14 519
	-539 552	-449 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	430 278	520 611
Varav		
Inventarier och verktyg	402 418	488 042
Installationer	27 861	32 569

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående RBO-projekt, burspråk / skorsten, IMD-el	2 727 125	0
Vid årets slut	2 727 125	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	153 000	153 000
Summa andra långfristiga fordringar	153 000	153 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 742	12 896
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 742	12 896

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 065	177
Momsfordringar	6 622	8 502
Summa övriga fordringar	15 687	8 679

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 805	0
Förutbetalda försäkringspremier	204 962	192 357
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 184	158 775
Förutbetald renhållning	51	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 938	75 240
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	458	448
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 887	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	493 285	426 821

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (Sparkonto SBAB)	3 020 834	1 633 626
Transaktionskonto	1 927 016	1 096 843
Summa kassa och bank	4 947 850	2 730 469

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 365 722	20 919 582
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-12 356 466	-11 816 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-237 332	-231 888
Långfristig skuld vid årets slut	10 771 924	8 871 102

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-12-30	2 340 000,00	0,00	60 000,00	2 280 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-03-01	3 883 928,00	0,00	101 540,00	3 782 388,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-03-10	594 000,00	0,00	36 000,00	558 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-01-02	5 885 066,00	0,00	148 988,00	5 736 078,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2027-07-30	1 860 000,00	0,00	48 000,00	1 812 000,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2027-10-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 039 062,00	0,00	50 348,00	1 988 714,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2028-06-30	3 180 000,00	0,00	80 000,00	3 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2030-03-01	1 137 526,00	0,00	28 984,00	1 108 542,00
Summa			20 919 582,00	3 000 000,00	553 860,00	23 365 722,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 3 782 388 kr, 5 736 078 kr, 2 280 000 kr och 558 000 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. På övriga lån ska föreningen amortera 237 332 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 283 960	298 056
Summa leverantörsskulder	1 283 960	298 056

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	7 926	19 426
Summa skatteskulder	7 926	19 426

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	27 202	0
Skuld för moms	-4 605	-2 236
Skuld sociala avgifter och skatter	43 932	58 956
Summa övriga skulder	66 529	56 720

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	88 730	87 266
Upplupna driftskostnader	43 901	69 214
Upplupna elkostnader	17 816	27 864
Upplupna vattenavgifter	50 509	42 377
Upplupna värmekostnader	156 391	168 155
Upplupna kostnader för renhållning	175	5 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	541 949	362 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 470	762 778

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 795 000	26 795 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-30

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gunilla Svedlund

Ann-Mari Mossberg

Torbjörn Svedlund

Jennifer Frojdén

Revisionsberättelsen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Extern Revisor

Annika Broberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574227167

Dokument

Årsredovisning 2025, Brf Stensötan
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-31 10:16:46 CEST (+0200) av Sara
Gröning (SG)
Färdigställt 2026-04-07 14:30:59 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 2026-03-31 11:00:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Torbjörn Svedlund"
Signerade 2026-04-01 11:42:22 CEST (+0200)

Ann-Mari Mossberg (AM)
ammimossa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-
MARI MOSSBERG"
Signerade 2026-04-01 12:07:48 CEST (+0200)

Jennifer Frojdén (JF)
jennifer.frojden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIFER FROJDÉN"
Signerade 2026-04-01 09:05:41 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574227167

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-04-01 16:27:49 CEST (+0200)

Annika Broberg (AB)
annikabroberg346@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA GUNVOR BROBERG"
Signerade 2026-04-07 14:30:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan, org.nr 785500-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stensötan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Sandviken den dag som framgår av min elektroniska signatur

Annika Broberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 14:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 01.04.2026 16:21

DOCUMENT ID:

ryWbqo9iWg

ENVELOPE ID:

BkxZ5o5oWe-ryWbqo9iWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Stensötan.pdf

2 pages

SHA-512:

3bccccfd0fb23db76ebd3a308e9966c74aa54e43db89eb
59da14b5fb4ec3281a6f9e94606ff00f6dda87338c7e7b1
724e4c717d6987eb3ecab4962f6df73bb87

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	01.04.2026 16:27	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	01.04.2026 16:25	Low	IP: 94.234.75.204
ANNIKA GUNVOR BROBERG	Signed	07.04.2026 14:33	eID	Swedish BankID
annikabroberg346@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 10:43	Low	IP: 85.231.66.230

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard

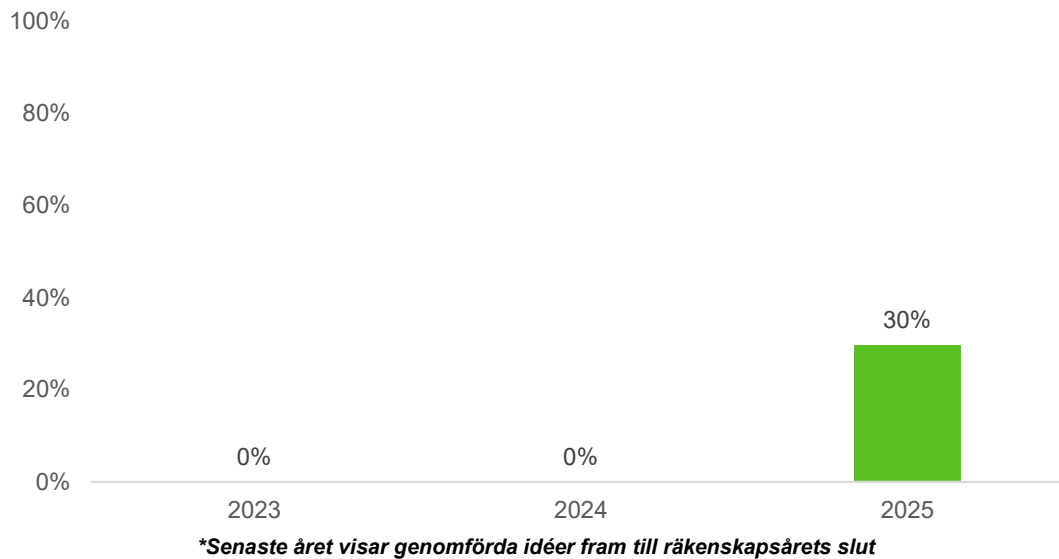


PADES
sealed

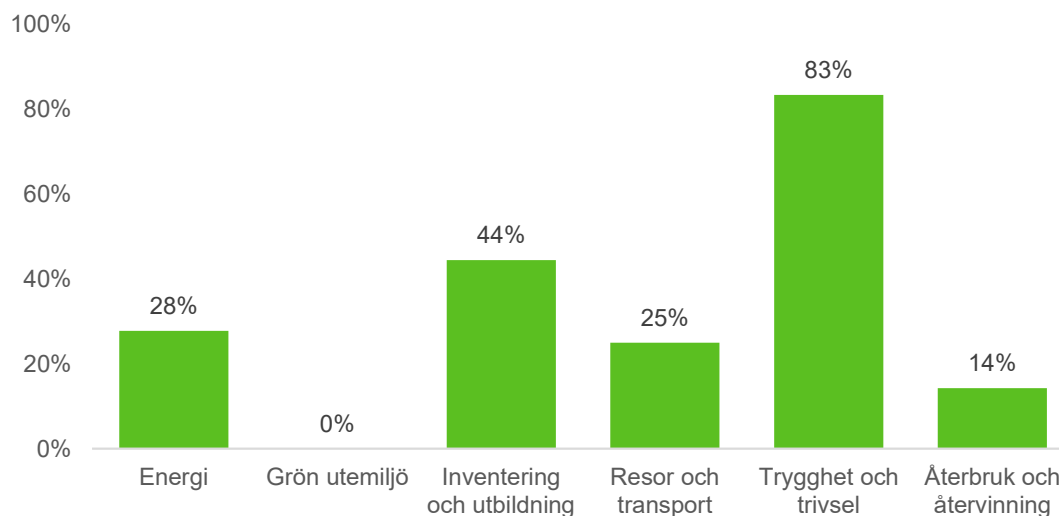
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Stensötan har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Organiserat grannsamverkan
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen

Energi

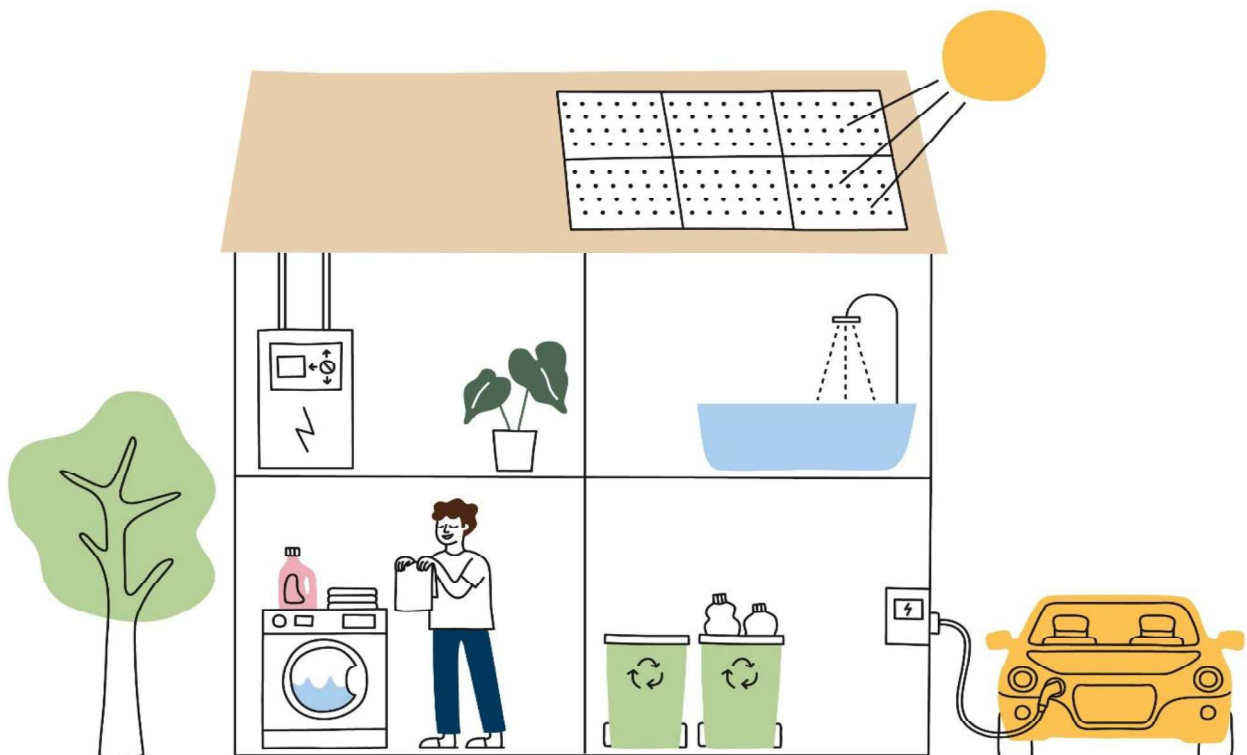
- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

- ✓ Delat på saker och tjänster

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-06-26.

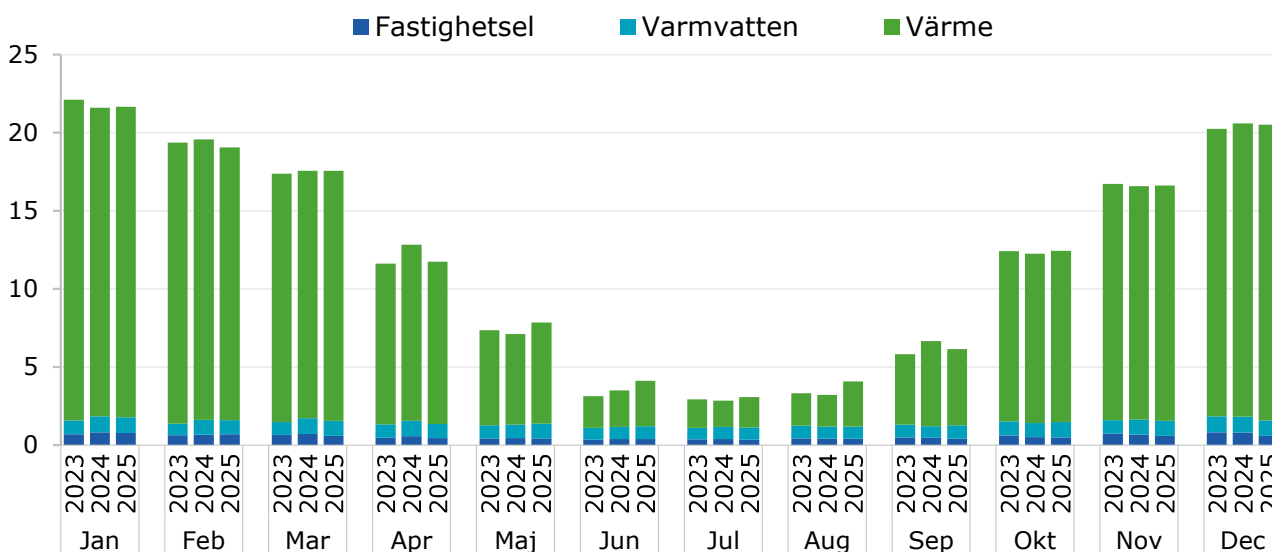
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 11 283 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	142	144	145	kWh/m ²
Varav fastighetsel	7	7	6	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 590 l/m² varav 220 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 11 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

BRF Stensötan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stensötan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

