



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stenkumlet i Sandviken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Stenkumlet i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 716413-6603 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkumlet 13	1991-06-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 707
2	lokaler (hyresrätt)	215
3	förråd	35
22	p-platser	0
90	garageplatser	1 350
Totalt 219 objekt		9 307

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Stenkumlet GA:2	G:A		102 / 103	Väg
Sandviken Stenkumlet GA:1	G:A		0 / 0	Väg

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Michael Gatby	Ordförande
Thomas Fredriksson	Ledamot
Ruth Forsström	Ledamot
Per Backlund	Ledamot
Therese Bäckius	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ruth Forsström, Thomas Fredriksson, Per Backlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i en förening av Michael Gatby, Thomas Fredriksson, Per Backlund och Ruth Forsström.

Revisor har varit Johanna Gustavsson, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit Bengt Eriksson vald vid föreningsstämman.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-05-08.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-11-30 i samband med adventskaffe. Extra stämman höll val av ny ordförande i valberedningen då Bengt Eriksson lämnade föreningen. Till ny ordförande för valberedningen valdes Helena Sundberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,1%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08, varvid planen uppdaterades.

2025:

- Presto har genomfört inventering och åtgärder i våra tre skyddsrum. Inga större fel upptäcktes, nödvändigt underhåll har utförts och vi är redo för besiktning av MSB.
- Uthyrningsrummet på 5A har fått en ny dusch och har rustats upp.
- Securitas avtal har utökats för att inkludera strukturerat brandskyddsarbetet (SBA). Årlig service av brandskyddsutrustning och hjärtstartare samt utbildning ingår också.
- Utredning kring värmeanvändningen har påbörjats med förhoppning om att sänka förbrukning och kostnaden, dock med samma värme som idag.
- Vi har samlat in och analyserat offerter för ladd-platser till elbil. Planerad start till våren för 2st. testplatser.
- Besiktning av våra tak har gjorts av Rodab Plåtslageri – trasiga pannor är bytta och hänggrännorna rensade. Taket bedöms vara i gott skick utan behov av byte de närmaste åren.
- Lagkrav kring hantering av återvinning kräver nya kärl för glas, förpackningar och tidningar. Detta har nu gjorts i ett nytt återvinningsrum vid garagelängan utan för 6A

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Rengöring av belysningsarmaturer samt byte av trasiga armaturer på garagen. Införskaffning av ny tvättmaskin. OVK genomförd.
2021	Renovering av kök i föreningslokalen. (Inköp av kyl, frys, spis samt mikrovågsugn.) Ventiler har satts in i samtliga garage.
2022	Byte av lås i garage, lägenheter och gemensamma lokaler. VVS projekt där vi ersatt alla element i badrum som var kopplad på tappvarmvattnet med elektriska element. Målning entrédörrar. Byte samt målning vindskivor. Tillsyn av våtutrymmen i lägenheter och gemensamma utrymmen. Reparation av parkeringsytor, gångvägar där asfalten har varit trasig. Nya stolar i föreningslokalen.
2023	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt byte av samtliga luftfilter i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Uppgradering av IMD (Individuell mätning och debitering) av El. Reparation och utbyte av komponenter av delar i vårt ventilation och värmesystem som skadades i samband med stormen Hans i Augusti Utförd nollägestillsyn för dokumentation av eventuella förändringar som är gjorda i lägenheterna
2024	Obligatorisk nollägestillsyn genomförd, Åtgärder kring OVK som genomfördes hösten 2023 utfördes under första halvan av 2024. Underhållsspolning genomförd av avloppssystemet samt kamerainspektion av rörledningar. Upprustning och underhåll av yttre miljö gällande planteringar, gräsytor samt åtgärder för att underlätta underhållet. Under året har ett lån förfallit och vi valde att fortsätta med rörlig ränta i vetskap om att riksbanken skulle sänka räntan under året. I december valde vi att binda räntan då till en förmånlig och betydligt lägre ränta. Besiktning av takluckor på fastigheterna efter läckage på 2 ställen orsakade av att takluckorna saknade haspar som gjorde att de hade blåst upp. Förnyat avtal kring TV/Bredband med Telenor från 2025-11-01

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- Översyn och effektivisering av våra värmesystem såsom FTX (Ventilation Från/Till-luft) samt fjärrvärme.
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), OVK genomförs med jämna mellanrum (3-6 år beroende på system), för att säkerställa att systemet uppfyller kraven och att inga hälsorisker som mögel eller dålig luft uppstår, vilket kan leda till förelägganden om fel inte åtgärdas.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	221	253	376	379
Skuldsättning, kr/kvm	5 709	5 926	6 002	7 120	7 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 895	6 983	7 073	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	245	234	233	239	233
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	1 022	977	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	911	917	894	993	989
Nettoomsättning, tkr	8 466	8 334	7 959	7 693	7 688
Resultat efter finansiella poster, tkr	-137	75	311	921	1 189
Soliditet, %	32	32	32	31	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 665 274 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften mred 6,5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 870 006	0	0	9 870 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 747 802	0	384 257	6 132 059
S:a bundet eget kapital, kr	15 617 808	0	384 257	16 002 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 586 827	75 037	-384 257	10 277 607
Årets resultat, kr	75 037	-75 037	-137 301	-137 301
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 661 864	0	-521 558	10 140 306
S:a eget kapital, kr	26 279 672	0	-137 301	26 142 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 592 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 743 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 661 864
Årets resultat, kr	-137 301
Reservation till underhållsfond, kr	-592 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 140 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 140 306

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 466 337	8 320 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 186	13 350
Summa Rörelseintäkter		8 480 523	8 333 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 058 160	-4 632 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 165	-237 383
Personalkostnader	Not 6	-176 548	-187 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 660 880	-1 676 687
Summa Rörelsekostnader		-7 028 754	-6 734 280
Rörelseresultat		1 451 769	1 599 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 193	176 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 686 263	-1 701 099
Summa Finansiella poster		-1 589 070	-1 524 281
Resultat efter finansiella poster		-137 301	75 037
Resultat före skatt		-137 301	75 037
Årets resultat		-137 301	75 037

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	71 070 673	72 729 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	1 694
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 077 423	72 731 554
Summa Anläggningstillgångar		71 077 423	72 731 554

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 965	2 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 449 005	3 602 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	400 589	413 182
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 858 559	4 018 133

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 929 392	4 826 104
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 929 392	4 826 104

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	46 587	35 158
<i>Summa Kassa och bank</i>		46 587	35 158

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

9 834 538	8 879 395
80 911 961	81 610 949

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 870 006	9 870 006
Fond för yttre underhåll	6 132 059	5 747 802
Summa Bundet eget kapital	16 002 065	15 617 808

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 277 607	10 586 827
Årets resultat	-137 301	75 037
Summa Fritt eget kapital	10 140 306	10 661 864

Summa Eget kapital

26 142 371 26 279 672

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 609 985	19 197 237
Summa Långfristiga skulder		33 609 985	19 197 237

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 526 809	34 629 129
Leverantörsskulder		318 223	308 996
Skatteskulder	Not 15	20 692	21 891
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	49 117	44 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 244 764	1 129 252
Summa Kortfristiga skulder		21 159 605	36 134 040

Summa Skulder

54 769 590 55 331 277

Summa Eget kapital och skulder

80 911 961 81 610 949

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 451 769	1 599 318
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 660 880	1 676 687
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 660 880	1 676 687
Erhållen ränta	103 947	181 962
Erlagd ränta	-1 676 929	-1 722 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 539 668	1 735 759
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 055	-30 126
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 551	-199 679
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	125 606	-229 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 665 274	1 505 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-689 572	-689 572
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-689 572	-689 572
Årets kassaflöde	968 952	816 382
Likvida medel vid årets början	8 436 434	7 620 052
Likvida medel vid årets slut	9 405 386	8 436 434

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 850 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 538 376	7 311 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	306 754	384 736
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	189 516	183 600
	Hyror lokaler	6 600	7 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	415 200	419 400
	Hyror övrigt	13 200	13 200
	Övriga primära intäkter	21 939	29 890
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 491 585	8 350 586
	Avgiftsbortfall	0	-1 320
	Hysesbortfall	-25 248	-29 018
	<i>Summa</i>	-25 248	-30 338
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 466 337	8 320 248
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 186	13 350
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 186	13 350
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-971 671	-968 984
	Snö och halk-bekämpning	-67 816	-103 450
	Reparationer	-657 352	-352 991
	Planerat underhåll	-222 848	-254 967
	Försäkringsskador	-3 176	-12 513
	El	-607 285	-535 845
	Uppvärmning	-1 044 183	-1 057 799
	Vatten	-625 291	-531 666
	Sophämtning	-158 338	-155 871
	Fastighetsförsäkring	-136 093	-122 470
	Kabel-TV och bredband	-294 615	-302 231
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 248	-194 330
	Övriga driftkostnader	-59 243	-39 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 058 160	-4 632 988

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 619	0
	Administrationskostnader	-25 819	-34 851
	Extern revision	-18 250	-16 750
	Konsultkostnader	-13 563	-4 750
	Medlemsavgifter	-38 600	-38 600
	Föreningsverksamhet	-2 206	-1 350
	Övriga förvaltningskostnader	-33 109	-141 082
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 165	-237 383
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-129 314	-135 141
	Revisionsarvode	-6 000	-9 075
	Övriga arvoden	-11 659	-10 665
	Sociala avgifter	-29 575	-32 341
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 548	-187 222
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 659 187	-1 674 840
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 694	-1 848
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 660 880	-1 676 687

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 674 896	92 674 896
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 661 400	7 661 400
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	100 336 296	100 336 296
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 606 436	-25 931 597
	Årets avskrivningar	-1 659 187	-1 674 840
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 265 623	-27 606 436
	Utgående redovisat värde	71 070 673	72 729 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 900 000	1 407 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 540 000	1 400 000
	Summa	83 040 000	79 607 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 000	33 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	33 000	33 000
	Brf Stenkumlet har kommunal borgen för utgående skuld på sina fastighetslån.		
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	6 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6 750	0
	Projekt avseende elbilsladdning		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 429 407	3 575 172
	Övriga fordringar	19 598	26 855
	Summa Övriga fordringar	4 449 005	3 602 027

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	10 680	17 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 909	395 748
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	400 589	413 182

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	4 929 392	4 826 104
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 929 392	4 826 104

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 4	46 587	35 158
<i>Summa Kassa och bank</i>	46 587	35 158

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,02%	2027-10-30	16 794 446	100 000
Stadshypotek	3,08%	2026-12-01	19 197 237	360 000
Stadshypotek	3,11%	2028-09-01	17 145 111	229 572
			53 136 794	689 572

Långfristig del	33 609 985
Nästa års amortering av långfristig skuld	329 572
Lån som ska konverteras inom ett år	19 197 237
Kortfristig del	19 526 809
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	689 572
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 758 288
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	20 692	21 891
	<i>Summa Skatteskulder</i>	20 692	21 891
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 035	3 772
	Inre fond	37 014	40 829
	Övriga kortfristiga skulder	8 068	171
	<i>Summa Övriga skulder</i>	49 117	44 772
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	754 281	647 001
	Upplupna räntekostnader	130 520	121 186
	Övriga upplupna kostnader	359 963	361 065
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 244 764	1 129 252

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenkumlet i Sandviken, org.nr. 716413-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenkumlet i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stenkumlet i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Stenkumlet i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Gatby

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:09:53



Ruth Forsström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:27:14



Therese Bäckius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:14:27



Per Backlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:37:41



Thomas Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:15:57



Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:04:00



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:21:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Stenkumlet i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:37:19



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:56:40



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.