

ÅRSREDOVISNING

2025



Bostadsrättsföreningen

Stenbocken

735000-1983



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Stenbocken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Stenbocken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jacob Melander, styrelseordförande	2026
Göran Eklund	2026
Conny Bingström	2027
Henric Larsson	2027
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Klintin	2026
Maja Emricsson	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2026

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-06-17



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.
Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.
Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 kok	3 st	
1 rok	9 st	
2 rok	25 st	
3 rok	13 st	
	50 st	3 142 kvm
P-plats / garage	0 st	
Lokal (hyresrätt)	4 st	
Övernattningslägenhet	1 st	
Tomtarea	2 047 kvm	
BOA (bostadsrätt)	3 142 kvm	
LOA (hyresrätt)	625 kvm	

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 4st.

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Stenbock 33	44 386 000 kr	31 736 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	44 386 000 kr	
Varav markvärde	12 650 000 kr	
Varav värde, bostäder & lokaler	31 736 000 kr	
Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet Fastställd fastighetsskatt 2025	102 845 kr	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken (bundet avtal, 2026-10)

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2024
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020
Byte av pump i pumpgrop	2021
Ny fläkt	2021
Ny torktumlare till tvättstuga	2021

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	416 127 kr
----------------------	------------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	264 177kr
--------------------	-----------



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar trots flera vattenskador ett positivt resultat om 88 708kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 350 028 kr, och sätter av 430 000 kr till yttre fond enligt stämmobeslut.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 230 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Beslut om oförändrade avgifter och hyror för 2026. Detta beslut kan komma att revideras när man har full koll på omfattning av de vattenskador som pågår och de åtgärder som kommer att hanteras under 2026. Budget innehåller avsättning till yttre fond om 430 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 350 028kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde för 2026 (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till -1 028 334kr, vilket beror på ett planerat och omfattande förbyggande arbete i föreningens samtliga badrum.

Förlusten förväntas därmed inte leda till långsiktiga negativa konsekvenser.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-09-30	2,88%	1 103 500	60 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,04%	2 455 561	100 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	1 723 084	70 000
			5 282 145	230 000
Genomsnittlig ränta vid årets utgång				1,85%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)				2 355 561 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)				2 926 584 kr

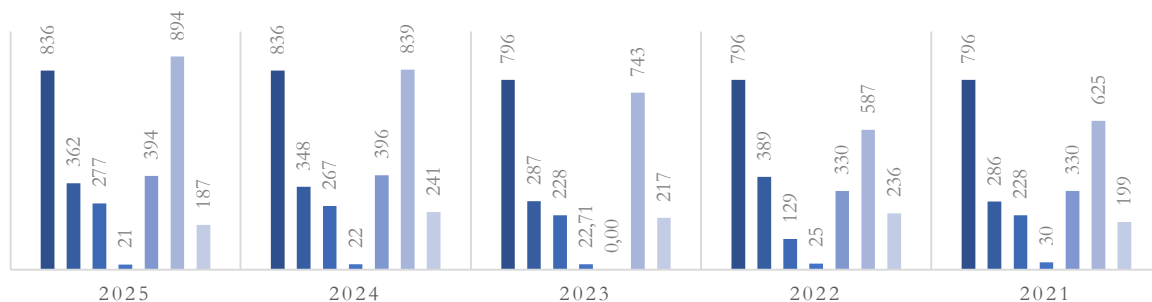


FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 900 059	2 885 632	2 727 780	2 797 491	2 728 891
Ränteintäkt, kr/kvm	6	11	9	2	0
Årsavgift, kr/kvm (BR)	836	836	796	796	796
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler)	362	348	287	389	286
Årsavgift, % andel av netto.	91	91	92	89	90
Uppvärmning, kr/kvm	163	154	131	130	139
Fastighetsel, kr/kvm	45	42	41	40	37
Vatten, kr/kvm	69	71	56	49	52
Energikostnad, kr/kvm	277	267	228	219	228
Räntekostnad, kr/kvm	21	22	23	25	29
Taxeringsvärde, kr/kvm	11 783	10 954	10 954	10 954	9 362
Behållning yttre fond, kr/kvm	544	528	536	426	362
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
Årets resultat, kr	88 708	185 745	365 748	538 388	401 197
Årets likviditetsöverskott, kr	209 352	361 455	586 656	888 416	751 225
Total låneskuld, kr	5 282 145	5 342 145	5 572 145	5 802 145	6 820 569
Skuldsättning, kr/kvm	1 402	1 418	1 479	1 540	1 811
Nettoskuldsättning, kr/kvm	508	579	736	953	1 186
Räntekänslighet, %	1,82%	1,85%	2,04%	2,07%	2,82%
Kassabehållning, kr/kvm	894	839	743	587	625
Sparande, kr/kvm	187	241	217	236	199
Balansomslutning, kr	9 701 612	9 866 504	9 847 539	9 601 350	10 091 318
Soliditet, %	37%	36%	34%	31%	24%
Likviditet, %	88%	140%	250%	219%	132%

NYCKELTAL 2021-2025

- Årsavgift, kr/kvm (bostadsrätter)
- Hyra, kr/kvm (hyreslokaler)
- Energikostnad, kr/kvm
- Räntekostnad, kr/kvm
- Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm
- Kassabehållning, kr/kvm
- Sparande, kr/kvm



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNIITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	76 880	1 990 217	1 286 791	185 745
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		430 000	-430 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-370 547	370 547	
Balanseras i ny räkning			185 745	-185 745
Årets resultat, kr				88 708
Belopp vid årets utgång	76 880	2 049 670	1 413 083	88 708

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 413 083 kr
Årets resultat	88 708 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-430 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	264 177 kr
Summa	1 335 968 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 335 968 kr
-------------------------	--------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 900 059	2 885 632
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 900 059	2 885 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 482 895	-1 493 325
Planerat underhåll		-264 177	-370 547
Löpande reparationer		-416 127	-242 788
Övriga kostnader	3	-64 706	-31 145
Personalkostnader	4	-72 264	-68 995
Fastighetsavgift/skatt		-102 845	-101 316
Avskrivningar	6	-350 028	-350 028
Summa rörelsekostnader		-2 753 042	-2 658 144
Rörelseresultat		147 017	227 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 930	40 265
Räntekostnader		-80 239	-82 008
Summa finansiella poster		-58 309	-41 743
Resultat efter finansiella poster		88 708	185 745
Resultat före skatt		88 708	185 745
Årets resultat		88 708	185 745



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		6 268 242	6 618 270
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		6 268 242	6 618 270
Summa anläggningstillgångar		6 268 242	6 618 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 070	32 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 751	56 530
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 821	89 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 368 549	3 159 198
<i>Summa kassa och bank</i>		3 368 549	3 159 198
Summa omsättningstillgångar		3 433 370	3 248 234
SUMMA TILLGÅNGAR		9 701 612	9 866 504



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 880	76 880
Fond för yttre underhåll		2 049 670	1 990 217
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 126 550	2 067 097
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 413 082	1 286 791
Årets resultat		88 708	185 745
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 501 790	1 472 536
Summa eget kapital		3 628 340	3 539 633
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 176 584	4 008 645
Summa långfristiga skulder		2 176 584	4 008 645
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		2 935 561	1 333 500
Inre fond (årlig avsättning 44 840kr)		435 495	406 921
Leverantörsskulder		211 155	238 005
Övriga skulder		95 625	105 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 852	234 686
Summa kortfristiga skulder		3 896 688	2 318 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 701 612	9 866 504



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 017	227 488
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	350 028	350 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 045	577 516
Erhållen ränta	21 930	40 265
Erlagd ränta	-80 239	-82 008
	-58 309	-41 743
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 736	535 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	24 215	-7 538
Förändring av rörelseskulder	-23 599	63 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 352	591 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-230 000	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 000	-230 000
Årets kassaflöde	209 352	361 455
Likvida medel vid årets början	3 159 198	2 797 743
Likvida medel vid årets slut	3 368 550	3 159 198



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde

Tillgång	Avskrivningstid
Stomme och grund	100 år
Yttertak	30 år
Fasad	30 år
Trapphus	20 år
Innergård & trädgård	25 år
Fönster och dörrar	40 år
Värme och sanitet, fjärrvärme	30 år
Värme och sanitet, stamnät	50 år
Ventilation	20 år
El och nätverk	50 år
Transport (hiss)	30 år
Styr & övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 625 948	2 625 852
Hysesintäkt, lokaler	226 411	217 811
Årsavgift, förråd	1 200	1 200
Pantförskrivningsavgift	4 086	525
Överlåtelseavgift	7 275	2 865
Övernattningsslägenhet	1 050	1 500
Intäkt sopor, Brf Holmen	30 875	34 072
Öres- och kronutjämning	14	9
Kravavgifter	3 200	1 798
Summa	2 900 059	2 885 632



Not. 2 Driftskostnader

OVK	0	-38 338
Snöröjning	-23 977	-41 089
Fastighetsel	-170 368	-159 865
Fjärrvärme	-613 511	-580 487
Vatten och avlopp	-260 909	-266 292
Sophantering	-72 485	-80 572
Fastighetsförsäkring	-47 120	-43 586
TV-avgifter	-37 637	-37 004
Förvaltning, förvaltning enligt avtal	-171 992	-163 800
Förvaltning, administrativ	-74 880	-71 316
Förvaltning, utöver avtal	-2 050	0
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-2 716	-5 311
Bredband	-1 500	-1 875
Summa	-1 482 895	-1 493 285

Not. 3 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-19 750	-4 648
Förbrukningsmaterial	-3 209	-2 207
Kreditupplysningar	-525	-1 050
Lämnade bidrag och gåvor	-8 904	-7 614
Konsultarvode	-24 709	-9 281
Porto	-561	-739
Bolagsverket	-900	-800
Ritning och kopiering	-3 200	-2 800
Bankkostnader	-2 902	-1 950
Kontorsmaterial, skrivare	-46	-56
Summa	-64 706	-31 145

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-57 300	-52 500
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-57 300</i>	<i>-52 500</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-14 964	-16 495
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-72 264</i>	<i>-68 995</i>



Not. 5 Skulder till kreditinstitut				
<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,88%	2027-09-30	1 103 500	60 000
Stadshypotek	1,04%	2026-06-01	2 455 561	100 000
Stadshypotek	1,63%	2030-06-01	1 723 084	70 000
			5 282 145	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 696 584	
Nästa års amortering			230 000	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			2 355 561	
Genomsnittsränta vid årets utgång, %			1,85%	1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			920 000	920 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			4 362 145	4 422 145
Not. 6 Materiella anläggningstillgångar				
Mark			325 000	325 000
Anskaffningsvärde Byggnader			1 077 500	1 077 500
Ackumulerade avskrivningar			-1 077 500	-1 077 500
Årets avskrivning			0	0
Ombyggnad			14 747 227	14 747 227
Ackumulerade avskrivningar			-8 453 957	-8 103 929
Årets avskrivning			-350 028	-350 028
Anslutningsavgift			253 000	253 000
Ackumulerade avskrivningar			-253 000	-253 000
Årets avskrivning			0	0
Inventarier			7 286	7 286
Ackumulerade avskrivningar			-7 286	-7 286
Årets avskrivning			0	0
Summa			6 268 242	6 618 270
Not. 7 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar			13 581 020	13 581 020
Summa ställda säkerheter			13 581 020	13 581 020



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-01-27

STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

Genom digital signatur, Karlskrona 2026

Jacob Melander
Ordförande

Conny Bingström

Göran Eklund

Henric Larsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur, Karlskrona 2026

Berit Danielson
Ekonomitjänst B Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-28 21:34:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JACOB MELANDER
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 200001247915

Jacob Melander
Styrelseordförande
jacob.melander0@gmail.com
20000124-7915

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.123.159.85

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-27 18:33:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY BINGSTRÖM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195806208533

Conny Bingström
Styrelseledamot
hyundaiconny@hotmail.com
19580620-8533

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.68.154

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 14:44:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Axel Göran Eklund
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195903054319

Göran Eklund
Styrelseledamot
goran.eklund@gualme.se
19590305-4319

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.227.215.74

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-05 18:01:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIC LARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198108108930

Henric Larsson
Styrelseledamot
henric.larsson@outlook.com
19810810-8930

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.5.155.74

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

2026-02-09 09:32:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF STENBOCKEN, 735000-1983

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenbocken för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbocken för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Genom digital signatur, Lenhovda 2026-02-16

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-16 10:47:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).

Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse. Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026	2025	2024	2024	2023
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3016	Hysesintäkter övriga objekt	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
3020	Årsavgifter	2 626 000	2 672 762	2 625 852	2 672 762	2 501 715
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	233 000	262 300	217 811	262 300	179 243
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	525	3 000	1 050
3250	Hysesintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	1 500	3 000	5 550
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	2 865	8 000	5 145
3540	Påminnelseavgifter	0	0	1 798	0	900
3590	Övriga fakturerade kostnader (sopor)	35 000	30 000	34 072	30 000	32 832
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	9	0	145
8310	Ränteintäkter	4 000	4 000	40 265	4 000	32 400
	Avsättning till inre fond	0	-44 461	0	-44 461	0
Summa intäkter		2 913 200	2 939 801	2 925 897	2 939 801	2 760 180

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	6 000	6 000	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	50 000	38 338	0	0
4143	Energideklaration (nästa 2031)	0	0	0	0	0
Obligatoriska besiktningar		6 000	56 000	38 338	0	0
4780	Fastighetsskötsel	172 000	166 000	163 800	158 000	157 500
4781	Ekonomisk Förvaltning	76 000	73 500	71 316	70 000	68 595
5164	Snöröjning	25 000	25 000	41 089	25 000	21 470
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		273 000	264 500	276 205	253 000	247 565
4234	Tvättutrustning	15 000	10 000	11 331	20 000	4 033
4301	Löpande reparationer	2 100 000	2 100 000	231 457	2 100 000	56 507
4302	Försäkringsärenden	0	0	0	50 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	370 547	0	427 949
4611	Fastighetsel	170 000	165 000	159 865	160 000	154 951
4623	Fjärrvärme	643 500	607 000	580 487	567 000	492 061
4630	Vatten och avlopp	282 000	235 500	266 292	220 000	209 404
4640	Sophantering <i>inkl ev container</i>	86 000	86 000	80 572	81 000	85 381
4643	Hyra sopcontainer	0	2 000		2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	45 000	40 000	43 586	40 000	35 063
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 000	37 000	38 919	33 000	36 296
4800	Fastighetsskatt/avgift	102 000	102 000	101 316	101 000	101 316
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	4 648	30 000	9 626
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	2 207	10 000	6 460
5901	Hemsida	1 500	1 500	0	1 500	0
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	1 050	2 000	875
6110	Kontorsmaterial	500	1 000	56	1 000	39
6250	Postbefodran / rekommenderat brev	1 000	500	739	500	195
6450	Möteskostnader	5 500	3 000	5 311	1 000	3 035
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	800	1 000	800
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	3 500	2 800	3 500	2 800
6550	Konsultarvoden	4 000	4 000	9 281	0	8 082
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	7 614	500	7 252
Driftskostnader		3 542 000	3 441 500	1 918 878	3 425 000	1 642 125
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 950	2 000	1 950
8410	Låneräntor	90 000	85 000	82 008	85 000	85 539
Summa bank-, och räntekostnader		92 000	87 000	83 958	87 000	87 489



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026	2025	2024	2024	2023
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Arvode styrelse och förtroendevalda	52 500	37 000	52 500	37 000	48 300
7510	Arbetsgivaravgifter	16 495	12 000	16 495	12 000	15 175
6421	Revisionsarvode	4 000	12 000	3 750	12 000	3 750
Summa arvode och revision		72 995	61 000	72 745	61 000	67 225
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa avsättning inre fond		-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Resultat före avsättning till yttre fond samt avskrivningar		-1 028 334	-925 738	535 773	-841 738	715 776

Årlig amortering 230 000 kr/år

Amorteringsgrad 4,50 %

Belåningsgrad 1627 kr/kvm

Sparande -327 kr/kvm/år (riktvärde 150-300kr/kvm/år)

Räntekänslighet, (2024-12) 1,85 %

Kontosaldo (2025-10-31) 3 251 436 kr

7821	Avskrivningar byggnad	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
	Ombyggnad	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar		350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	0	430 000	0	430 000	0
Summa avsättning yttre fond		0	430 000	0	430 000	0
Överskott / Underskott		-1 378 362	-1 705 766	185 745	-1 621 766	365 748
Summa kostnader		2 913 200	2 939 801	2 925 897	2 939 801	2 760 180



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se