

Årsredovisning för

# BRF Stensättaren

718500-0606

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Stensättaren, 718500-0606 får härmed avge årsredovisning för 2025.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets utgång var medlemsantalet 60 st. Ursprungligt antal lägenheter är 54 st som på grund av sammanslagningar nu är 47 st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Irene Breslin

#### Ledamöter

Per Hasselqvist

Rasmus Nordin

Nathalie Ekman

Helene Gustavsson

#### Suppleanter

Elisabet Skagerström

Margareta Ljung

#### Revisorer

Lina André

Karin Clarström

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

Under året har styrelsen beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelse.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

#### Sammanträden

Under året har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-06-03.

#### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Vinrankan 6 och 7  
 Adress: Stensättersgatan 33 A-D, 35 A-D i Katrineholm  
 Byggår: 1954 - 1955  
 Taxeringsvärde: 36 564 000 kr varav byggnadsvärde 29 407 000 kr  
 Total boyta: 3 268 m<sup>2</sup>  
 Lokalyta: 793 m<sup>2</sup>  
 Fastighetsareal: 7 222 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning: 54 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar  
 1 rum och pentry 12 st  
 2 rum och kök 12 st  
 3 rum och kök 26 st  
 4 rum och kök 4 st

Lokaler: 2 st

P-anläggning:  
 Garage 33 st  
 P-platser 20 st

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Avgiftshöjning med 10% från och med 2025-07-01.
- Byggnation av ett miljöhus har påbörjats med anledning av nya regler för fastighetsnära förpackningsinsamling som börjar gälla 2027. Leverantör är Sjötorps Bygg AB.
- Två lån omförhandlades.
- Nytt avtal med hyresgäst i 33:an.
- Medlemsaktiviteter under året har varit en utedag i april och oktober, en grillkväll/knyttis i juli och luciakaffe i december.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Byggnationen av miljöhuset planeras färdigställas under första halvåret 2026.

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Ar	Aktivitet
2001	- Fönsterbyte.
2006	- Stambyte.
2007	- Samavläsning el.
2008	- Utbyte av fjärrvärmecentraler.
2009	- Omläggning av trappavsatser vid samtliga portar.
2010	- Samtliga lägenhetsdörrar utbytta mot säkerhetsdörrar.
2011	- Nya garageportar, renovering och målning av källarfönster.
2013	- Nya balkonger, radonmätning, renoverat lokalen i 35:an.
2014	- Ny ytterbelysning på 33:an & 35:an. Ny ramp ner till lokalen i 35:an samt ljudisolerat och satt in ventilationsvärmeväxlare. Byte av grundvattenpumpar i 33:an & 35:an.
2015	- Statusbesiktning, källarröjning, handikappsramp till föreningslokalen.
2016	- Radonmätning, byte av termostater, inventarier till föreningslokalen.
2017	- Nya stadgar, nya armaturer utanför portar och på gården.
2019	- Upprustning av tvättstugorna i båda fastigheterna.
2020	- Indragning av fiber.
2021	- Grävning runt husen, ny dränering.
2022	- Åtgärdat ventilationen i 33:an.
2023	- Radonmätning i 33:an.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 445 284	2 369 459	2 255 402	2 115 131
Resultat efter finansiella poster	259 597	90 281	177 938	115 784
Resultat i % av nettoomsättningen	10,6	3,8	7,9	5,5
Soliditet (%)	2,5	0,6	0,0	-1,4
Balansomslutning	13 599 180	13 308 296	13 484 301	13 361 622
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	667	635	601
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	93%	92%	90%	90%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 693	3 768	3 633	3 685
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 972	3 032	3 093	3 138
Räntekänslighet (%)	5,3	5,6	6,1	6,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	59	95	76
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	225	210	202

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

## Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	274 710	428 710	-709 567	90 281
Resultat disp enligt stämmobeslut			90 281	-90 281
Fondavsättning enligt stämmobeslut		79 400	-79 400	
Årets resultat				259 597
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>274 710</b>	<b>508 110</b>	<b>-698 686</b>	<b>259 597</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	-698 686
Årets resultat	259 597
<b>Totalt</b>	<b>-439 089</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	109 700
Balanseras i ny räkning	-548 789
<b>Totalt</b>	<b>-439 089</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1, 2	2 445 284	2 369 459
Övriga rörelseintäkter		5 305	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<u>2 450 589</u>	<u>2 369 459</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 626 889	-1 685 849
Personalkostnader	4	-54 880	-61 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-151 010	-151 010
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 832 779</u>	<u>-1 898 273</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>617 810</u>	<u>471 186</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 909	13 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 122	-394 326
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-358 213</u>	<u>-380 905</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>259 597</u>	<u>90 281</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>259 597</u>	<u>90 281</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>259 597</u>	<u>90 281</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	11 957 560	12 108 570
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	487 889	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 445 449	12 108 570
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 445 449	12 108 570
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		19 568	28 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 531	89 397
Summa kortfristiga fordringar		103 099	117 740
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 050 632	1 081 986
Summa kassa och bank		1 050 632	1 081 986
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 153 731	1 199 726
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 599 180	13 308 296

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 300	80 300
Upplåtelseavgifter		194 410	194 410
Fond fastighetsunderhåll		508 110	428 710
Summa bundet eget kapital		<u>782 820</u>	<u>703 420</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-698 686	-709 567
Årets resultat		259 597	90 281
Summa fritt eget kapital		<u>-439 089</u>	<u>-619 286</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>343 731</u>	<u>84 134</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	7 794 421	8 064 653
Summa långfristiga fordringar		<u>7 794 421</u>	<u>8 064 653</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 273 126	4 249 798
Leverantörsskulder		356 535	82 515
Skatteskulder		6 369	4 723
Övriga skulder		460 157	457 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	364 841	364 534
Summa kortfristiga skulder		<u>5 461 028</u>	<u>5 159 509</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 599 180</u>	<u>13 308 296</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	617 810	471 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	151 010	151 010
	<u>768 820</u>	<u>622 196</u>
Erhållen ränta	8 794	13 421
Erlagd ränta	-361 277	-394 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>416 337</b>	<b>241 291</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	13 756	1 925
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	273 346	-19 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>703 439</b>	<b>223 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-487 889	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-487 889</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-246 904	-247 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-246 904</b>	<b>-247 028</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-31 354</b>	<b>-23 070</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 081 986</b>	<b>1 105 056</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 050 632</b>	<b>1 081 986</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	125
- Markanläggningar	20
- Fiberinstallation	20
- Installation fjärrvärmecentral	10
- Inventarier	5

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

#### Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 273 203	2 180 638
Intäkter Lokaler	62 600	66 200
Intäkter Garage	158 740	152 660
Intäkter Parkeringsplatser	23 200	20 150
Intäkter Överlåtelseavgifter	4 410	1 432
Intäkter Pantsättningsavgifter	2 352	0
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	9 000	8 250
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	-88 221	-59 871
<b>Summa</b>	<b>2 445 284</b>	<b>2 369 459</b>

## Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	2 087 691	2 012 361
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	88 221	59 871
Hushållsel	97 291	108 406
<b>Summa</b>	<b>2 273 203</b>	<b>2 180 638</b>

Värme, vatten och kabel-TV ingår i årsavgiften.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	155 981	176 606
Värme	534 458	500 247
Vatten och avlopp	263 306	238 235
Städning	44 940	50 533
Sophämtning	58 271	60 258
Snöröjning	37 426	71 185
Trädgårdsskötsel	156 455	124 780
Reparation och underhåll av fastighet	89 445	168 220
Serviceavtal	67 030	59 459
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 308	87 161
Fastighetsförsäkringspremier	40 817	39 093
Förbrukningsmaterial	6 263	5 130
Datakommunikation	459	409
Kabel-TV	18 990	17 656
Ersättningar till revisor	1 994	22 706
Redovisningstjänster	56 250	56 250
Bankkostnader	6 031	5 327
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	665	689
Övriga externa kostnader	800	1 905
<b>Summa</b>	<b>1 626 889</b>	<b>1 685 849</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	34 500	35 000
Löner till kollektivanställda	2 800	6 700
Arvode revisor	6 000	6 000
Sociala kostnader	11 580	13 714
<b>Summa</b>	<b>54 880</b>	<b>61 414</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 599 187	16 599 187
	<u>16 599 187</u>	<u>16 599 187</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 490 617	-4 339 607
-Årets avskrivning enligt plan	-151 010	-151 010
	<u>-4 641 627</u>	<u>-4 490 617</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 957 560</b>	<b>12 108 570</b>
Bokfört värde byggnader	11 411 885	11 549 685
Bokfört värde markanläggningar	105 675	118 885
Bokfört värde mark	440 000	440 000
	<u>11 957 560</u>	<u>12 108 570</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	187 398	187 398
	<u>187 398</u>	<u>187 398</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-187 398	-187 398
	<u>-187 398</u>	<u>-187 398</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Investeringar, miljöhus	487 889	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>487 889</b>	<b>0</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 343706	2025-06-01	1,74%	0	1 151 466
Handelsbanken 350328	2025-12-01	1,48%	0	1 734 720
Handelsbanken 369375	2026-03-02 (rörlig ränta)	3,05%	1 140 666	0
Handelsbanken 353526	2026-03-03 (rörlig ränta)	3,58%	1 175 508	1 193 612
Handelsbanken 346642	2026-01-30	1,53%	420 000	420 000
Handelsbanken 353271	2026-04-30	3,08%	328 952	338 952
Handelsbanken 350393	2026-12-01	1,63%	380 000	380 000
Handelsbanken 350392	2026-12-01	1,63%	620 000	620 000
Handelsbanken 371650	2027-12-01	3,17%	1 686 720	0
Handelsbanken 360728	2028-12-01	4,25%	2 712 552	2 812 552
Handelsbanken 365967	2028-12-01	3,04%	1 033 221	1 069 221
Handelsbanken 365968	2029-12-01	3,07%	2 569 928	2 593 928
			<b>12 067 547</b>	<b>12 314 451</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-246 904	-246 904
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-4 026 222	-4 002 894
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>7 794 421</b>	<b>8 064 653</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-7 794 421	-8 064 653
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 239 000	13 239 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	23 108	18 263
Förutbetalda intäkter	211 167	193 211
Övriga upplupna kostnader	130 566	134 260
Beräknad kostnad för revision	0	18 800
	<b>364 841</b>	<b>364 534</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

## Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 04-20



Irene Breslin  
Ordförande



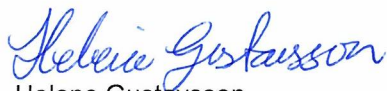
Per Hasselqvist



Rasmus Nordin



Nathalie Ekman



Helene Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026- 05-12



Lina André  
Förtroendevald revisor



Karin Clarström  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensättaren

Orgnr: 718500-0606

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stensättaren för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

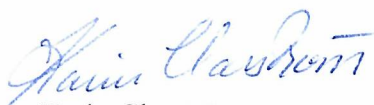
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2026-05-12



Lina André  
Förtroendevald revisor



Karin Clarström  
Förtroendevald revisor