







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Stålet

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stålet med säte i Luleå org.nr. 797000-0134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kamreraren 1-14	1947-05-14	1947
Gjutaren 2-7	1947-05-14	1947
Grindvakten 2-11	1947-05-14	1947
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten. 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
1	lokaler (hyresrätt)	30
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 200
54	garageplatser	864
Totalt 175 objekt		**8 094**

Föreningens lägenheter fördelas på: 120 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Öberg	Ordförande	2024-05-24	
Ulf Bergström	Ledamot	2024-06-05	
Malin Eneslätt	Ledamot	2025-05-26	
Malin Eneslätt	Suppleant	2024-06-05	2025-05-26
Malte Forsström	Ledamot	2023-06-30	
Kristoffer Sundström	Ledamot	2023-06-30	2025-05-26
Jonatan Hermanson	Ledamot	2023-06-30	
Anna Ström	Suppleant	2025-05-26	
Maja Kempén	Suppleant	2022-08-08	
Linda Köhler	Suppleant	2018-05-11	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Öberg, Ulf Bergström, Malin Eneslätt samt suppleant Linda Köhler.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Öberg och Jonatan Hermanson.

Revisorer har varit: Lennart Mukka samt Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Jan Bäckström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2026-05-12 för att väja ny revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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

Föreningen har en aktuell 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 2025-10-08.

- **Särskilda balkongavgifter infördes från 2025-10-01**
- **Flera balkonger har totalrenoverats**
- **Fastigheten Ringgatan 49 har dränerats**
- **Radonmätning av alla hus har genomförts**
- **Uttagen för motorvärmarna på alla hus har bytts ut**
- **Nytt avtal har ingåtts med Infometric om IMD**

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Fjärrvärmeanslutning
2016	Målning och fasadrenovering
2018	Relining av avloppen
2018	Energioptimering
2019	Armaturbyte
2020	Trapphusrenovering samt markarbeten kring garage
2021	Dränering Långgatan 40, samt påbörjat målning och panelbyte på flera av husen
2022	Avslutat målning och panelbyte på flertal hus
2023	Bytt ut grillplatserna i området
2023	Asfaltering och byte av lyktstolpar på Läraregatan

Planerade underhåll under räkenskapsåret:

- Ommålning av husen på Yrkesgatan
- OVK ska genomföras

- Fortsatt översyn av balkongerna i området
- Fortsättning av markarbeten
- Översyn av grönytor och utemiljö

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	106	114	148	144
Skuldsättning, kr/kvm	2 901	2 953	2 996	3 402	3 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 262	3 307	3 355	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	299	287	269	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	964	886	826	715	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	831	776	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 267	6 700	6 261	5 584	5 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-169	-344	-402	-51	147
Soliditet, %	5	6	7	8	9

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 883 180 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Kapitaltillskott/extra insats, kr	186 000	0	0	186 000
Underhållsfond, kr	1 338 593	0	162 000	1 500 593
S:a bundet eget kapital, kr	**1 524 593**	**0**	**162 000**	**1 686 593**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	375 208	-343 882	-162 000	-130 674
Årets resultat, kr	-343 882	343 882	-168 830	-168 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**31 326**	**0**	**-330 830**	**-299 504**
S:a eget kapital, kr	**1 555 919**	**0**	**-168 830**	**1 387 089**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 000 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	31 326
Årets resultat, kr	-168 830
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-299 504**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-299 504**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 267 325	6 700 385
Summa Rörelseintäkter		**7 267 325**	**6 700 385**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 182 361	-4 897 738
Övriga externa kostnader	Not 4	-176 952	-147 528
Personalkostnader	Not 5	-164 113	-156 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 149 646	-1 155 157
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-10 267	0
Summa Rörelsekostnader		**-6 683 339**	**-6 356 981**
Rörelseresultat		**583 986**	**343 404**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 263	1 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-754 080	-689 064
Summa Finansiella poster		**-752 817**	**-687 286**
Resultat efter finansiella poster		**-168 830**	**-343 882**
Resultat före skatt		**-168 830**	**-343 882**
Årets resultat		**-168 830**	**-343 882**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 979 996	23 920 309
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	14 000	19 600
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	829 058	141 774
Summa Materiella anläggningstillgångar		**23 823 054**	**24 081 683**
Summa Anläggningstillgångar		**23 823 054**	**24 081 683**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 250	1 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 111 944	2 373 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	386 018	371 759
Summa Kortfristiga fordringar		**2 500 212**	**2 746 722**
Kassa och bank			
Kassa och bank		951	951
Summa Kassa och bank		**951**	**951**
Summa Omsättningstillgångar		**2 501 163**	**2 747 673**
Summa Tillgångar		**26 324 217**	**26 829 355**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Reservfond		186 000	186 000
Fond för yttre underhåll		1 500 593	1 338 593
Summa Bundet eget kapital		**1 686 593**	**1 524 593**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-130 674	375 208
Årets resultat		-168 830	-343 882
Summa Ansamlad förlust		**-299 504**	**31 326**
Summa Eget kapital		**1 387 089**	**1 555 919**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 046 665	10 615 634
Summa Långfristiga skulder		**19 046 665**	**10 615 634**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 437 500	13 193 531
Leverantörsskulder		441 503	534 421
Skatteskulder		20 191	25 545
Övriga kortfristiga skulder		69	8 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	991 200	895 434
Summa Kortfristiga skulder		**5 890 463**	**14 657 802**
Summa Skulder		**24 937 128**	**25 273 436**
Summa Eget kapital och skulder		**26 324 217**	**26 829 355**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	583 986	343 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 149 646	1 155 157
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 149 646**	**1 155 157**
Erhållen ränta	1 248	1 778
Erlagd ränta	-766 267	-663 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**968 613**	**837 280**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-86 312	-18 027
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	879	68 750
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-85 433**	**50 724**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**883 180**	**888 004**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-891 017	-141 774
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-891 017**	**-141 774**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-325 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-325 000**	**-350 000**
Årets kassaflöde	**-332 837**	**396 230**
Likvida medel vid årets början	**2 320 579**	**1 924 349**
Likvida medel vid årets slut	**1 987 742**	**2 320 579**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	0 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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 möte 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 710 400	6 213 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	194 098	164 355
	Årsavgifter bostäder balkongavgift	38 181	0
	Hyror lokaler	3 756	3 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	291 600	291 600
	Övriga primära intäkter	44 340	42 291
	Summa Bruttoomsättning	**7 282 375**	**6 714 846**
	Hyresbortfall	-15 050	-14 461
	Summa	**-15 050**	**-14 461**
	Summa Nettoomsättning	**7 267 325**	**6 700 385**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 168 688	-1 105 724
	Snö och halk-bekämpning	-202 997	-207 522
	Reparationer	-190 694	-213 641
	Planerat underhåll	-60 000	-41 903
	Försäkringsskador	-33 140	-53 698
	El	-656 201	-642 284
	Uppvärmning	-1 083 878	-1 065 333
	Vatten	-676 391	-602 872
	Sophämtning	-232 908	-196 686
	Fastighetsförsäkring	-207 849	-187 020
	Kabel-TV och bredband	-389 805	-368 085
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-226 630	-212 970
	Övriga driftkostnader	-53 180	0
	Summa Driftskostnader	**-5 182 361**	**-4 897 738**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-45 983	-46 205
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 429	0
	Administrationskostnader	-49 235	-43 012
	Extern revision	-43 726	-16 500
	Konsultkostnader	-5 938	0
	Medlemsavgifter	-525	-525
	Föreningsverksamhet	-16 786	-16 708
	Övriga förvaltningskostnader	-8 331	-24 578
	Summa Övriga externa kostnader	**-176 952**	**-147 528**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-124 401	-117 900
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-38 212	-37 159
	Summa Personalkostnader	**-164 113**	**-156 559**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 138 178	-1 143 689
	Avskrivning på markanläggning	-5 868	-5 868
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 600	-5 600
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 149 646**	**-1 155 157**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning IMD	-10 267	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-10 267**	**0**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 263	1 778
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 263**	**1 778**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-752 609	-687 984
	Övriga räntekostnader	-1 471	-1 080
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-754 080**	**-689 064**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 668 962	38 668 962
	Ingående anskaffningsvärde mark	101 100	101 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 069	143 069
	Årets investeringar	214 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-461 996	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**38 665 135**	**38 913 131**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 992 822	-13 843 265
	Årets avskrivningar	-1 144 046	-1 149 557
	Återförda avskrivningar	451 729	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 685 139**	**-14 992 822**
	Utgående redovisat värde	**22 979 996**	**23 920 309**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 047 000	805 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 036 000	932 000
Summa	**70 683 000**	**83 737 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	26 076 000	26 076 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**26 076 000**	**26 076 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	28 000	28 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**28 000**	**28 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 400	-2 800
	Årets avskrivningar	-5 600	-5 600
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 000**	**-8 400**
	Utgående redovisat värde	**14 000**	**19 600**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde investering balkonger	141 774	0
	investering balkonger	337 284	141 774
	investering dränering	350 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**829 058**	**141 774**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 986 791	2 319 628
	Övriga fordringar	125 153	53 839
	Summa Övriga fordringar	**2 111 944**	**2 373 467**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	15	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386 002	371 759
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**386 018**	**371 759**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,94%	2029-04-28	4 225 000	0
SEB	3,83%	2027-07-28	2 325 000	50 000
SEB	2,91%	2028-12-28	4 443 531	100 000
SEB	2,98%	2029-04-28	4 200 000	50 000
SEB	2,67%	2026-04-28	4 187 500	50 000
Swedbank 980-0368	3,80%	2027-04-23	4 103 134	50 000
			23 484 165	**300 000**

Långfristig del	19 046 665
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 187 500
Kortfristig del	4 437 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	596 654	526 226
Upplupna räntekostnader	43 586	55 773
Övriga upplupna kostnader	350 960	313 435
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**991 200**	**895 434**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.
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 Bostadsrättsföreningen Stålet, org.nr 797000-0134.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålet för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stålet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Örnsköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Johan Franzén
Auktoriserad revisor

Lennart Mukka
Förtroendevald revisor

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.