



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stavstugan i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stavstugan i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 716402-1367 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räfsan 15	1989-05-31	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 999
2	förråd	0
24	garageplatser	0
Totalt 46 objekt		1 999

Föreningens lägenheter fördelas på:

10 st	3 rok
6 st	3.5 rok
4 st	4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emelie Andersson	Ordförande
Sten Olsson	HSB-Ledamot
Marie Magnusson	Ledamot
Mats Kjäll	Ledamot
Ronny Freiman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Andersson och Marie Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kim Hult vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Sjöberg (sammankallande) och Stig Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-25.

Föreningen tillämpar K3-regelverk från 2025-01-01 med stöd av HSB. Det är en redovisningsteknisk förändring. Detta medför att avskrivningskostnaden har ökat jämfört med föregående år. Övergången innebär att byggnadens olika delar (exempelvis stomme, tak, installationer m.m.) skrivs av över sina respektive bedömda nyttjandeperioder. Tidigare skrevs byggnaden av som en enhet över en längre schablonmässig period. Förändringen påverkar det redovisade resultatet men har ingen påverkan på föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga.

Underhåll:
Målning av garagens panel påbörjades under 2024 som slutfördes våren 2025. Målning av socklar till garagen är slutförd.

Renovering och underhåll av fasad i form av panelbyte, målning av fasad och ytterdörrar samt byte av hängrännor och stuprör.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Fasadmålning
2018	Byte av värmepumpar (10 hushåll)
2018	Nya garageportar (halva beståndet)
2019	Byte av värmepumpar (10 hushåll)
2019	Nya garageportar (10 hushåll)
2020	Installation av fiber
2023	Takbehandling på samtliga byggnader: rengöring samt målning av pannor
2024-2025	Målning av garage
2025	Byte av panel, hänggrännor och stuprör samt målning av fasad

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Tekniska Verken	Elavtal, el och nät
Sörmlands Vatten	Vatten och renhållning
Telenor	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Helmo Fastighetsservice	Snöröjning/sandning/gräsklippning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi ska utreda förutsättningar för elbilsladdning i framtiden.

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av staket vid lekpark
2026	Underhåll av lek-utrustning i lekpark

Årets underskott beror på omfattande underhåll av fastigheterna.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	154	225	270	332
Skuldsättning, kr/kvm	7 039	6 973	7 054	7 134	7 214
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 039	6 973	7 054	7 134	7 214
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	73	73	62	58	56
Årsavgifter, kr/kvm	770	773	703	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	803	806	737	723	727
Nettoomsättning, tkr	1 604	1 611	1 473	1 446	1 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	58	133	-726	284	512
Soliditet, %	29	30	29	31	30

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 803 986	0	0	2 803 986
Underhållsfond, kr	103 108	0	-103 108	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 907 094	0	-103 108	2 803 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 003 889	133 469	103 108	3 240 466
Årets resultat, kr	133 469	-133 469	58 187	58 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 137 358	0	161 295	3 298 653
S:a eget kapital, kr	6 044 452	0	58 187	6 102 639

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 328 108 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	3 137 358
Årets resultat, kr	58 187
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	328 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 298 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 298 653

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 604 437	1 610 716
Summa Rörelseintäkter		1 604 437	1 610 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-877 395	-537 629
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 416	-30 884
Personalkostnader	Not 5	-118 681	-90 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 717	-151 950
Övriga rörelsekostnader		-45 524	0
Summa Rörelsekostnader		-1 461 734	-811 001
Rörelseresultat		142 703	799 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	258 740	11 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 255	-677 606
Summa Finansiella poster		-84 515	-666 246
Resultat efter finansiella poster		58 187	133 469
Resultat före skatt		58 187	133 469
Årets resultat		58 187	133 469



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 167 729	18 125 876
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 167 729	18 125 876
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	531 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	531 500
Summa Anläggningstillgångar		20 168 229	18 657 376

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	496 241	770 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 099	32 883
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		528 340	803 432
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 769	311 626
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 769	311 626
Summa Omsättningstillgångar		545 109	1 715 058
Summa Tillgångar		20 713 338	20 372 434

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 803 986	2 803 986
Fond för yttre underhåll		0	103 108
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 803 986	2 907 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 240 466	3 003 889
Årets resultat		58 187	133 469
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 298 653	3 137 358
Summa Eget kapital		6 102 639	6 044 452

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 380 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	2 380 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 070 000	11 560 000
Leverantörsskulder		323 209	98 883
Skatteskulder		3 202	3 202
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	2 875	31 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	211 412	254 012
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 610 699	11 947 982
Summa Skulder		14 610 699	14 327 982
Summa Eget kapital och skulder		20 713 338	20 372 434



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 703	799 715
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	339 717	151 950
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	339 717	151 950
Erhållen ränta	8 071	11 360
Erlagd ränta	-422 540	-699 312
Övriga poster	250 669	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 620	263 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-136 845	-2 479
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	232 002	63 246
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 157	60 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 777	324 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 381 571	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	531 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 850 571	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	130 000	-160 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 000	-160 000
Årets kassaflöde	-1 306 794	164 480
Likvida medel vid årets början	1 681 786	1 519 176
Likvida medel vid årets slut	374 992	1 681 786



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. Det är första året som K3 tillämpas och jämförelseåret har inte räknats om. Andra principer för klassificering för drift och övriga externa kostnader, jämförelseåret har ändrats.

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	5019 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att 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 möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 538 811	1 545 624
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 805	62 040
	Hyror övrigt	5 640	5 640
	Övriga primära intäkter	3 821	3 052
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 610 077	1 616 356
	Hyresbortfall	-5 640	-5 640
	<i>Summa</i>	-5 640	-5 640
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 604 437	1 610 716

I årsavgiften ingår vatten samt basutbud av TV-kanaler

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-50 457	-47 781
	Snö och halk-bekämpning	-13 846	-16 355
	Reparationer	-87 057	-76 269
	Planerat underhåll	-350 351	-22 132
	El	-23 504	-22 753
	Vatten	-123 192	-123 590
	Sophämtning	-35 040	-36 611
	Fastighetsförsäkring	-29 567	-28 597
	Kabel-TV och bredband	-9 236	-8 396
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-155 145	-155 145
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-877 395	-537 629

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 404	0
	Administrationskostnader	-6 607	-3 507
	Extern revision	-12 750	-11 875
	Konsultkostnader	-33 125	0
	Medlemsavgifter	-9 000	-9 000
	Föreningsverksamhet	-6 159	-3 352
	Övriga förvaltningskostnader	-3 370	-2 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 416	-30 884
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 121	-41 272
	Revisionsarvode	-4 353	-4 118
	Övriga arvoden	-33 017	-22 030
	Löner och övriga ersättningar	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-22 190	-16 197
	Övriga personalkostnader	-3 000	-921
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 681	-90 537
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	7 969	11 045
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	250 771	315
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	258 740	11 360

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 268 190	18 268 190
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 669 810	6 669 810
	Årets investeringar	2 427 095	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-709 846	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	26 655 249	24 938 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 812 124	-4 660 174
	Årets avskrivningar	-339 717	-151 950
	Återförda avskrivningar	664 322	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 487 519	-4 812 124
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående redovisat värde	20 167 730	18 125 876
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 966 000	13 966 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 720 000	6 720 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	20 686 000	20 686 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 554 000	21 554 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	21 554 000	21 554 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	531 000	531 000
	Årets försäljning	-531 000	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	531 500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	358 223	770 160
Övriga fordringar	138 018	389
<i>Summa Övriga fordringar</i>	496 241	770 549

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-30	4 690 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-30	4 690 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	4 690 000	160 000
			14 070 000	160 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 070 000
Kortfristig del	14 070 000

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	1 005	30 015
Inre fond	1 870	1 870
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 875	31 885

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	136 552	120 346
Upplupna räntekostnader	0	79 285
Övriga upplupna kostnader	74 860	54 381
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	211 412	254 012

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-13.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stavstugan i Katrineholm, org.nr. 716402-1367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stavstugan i Katrineholm för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kim Hult
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Stavstugan i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575681622**

Emelie Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:03:39



Ronny Freiman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:24:04



Sten Ivar Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:29:28



Mats Kjäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:13:09



Marie Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:02:40



Kim Hult

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 21:21:47



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:51:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Stavstugan i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576293315**

Kim Hult

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 21:26:53



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:52:24



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.