

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Stenen Södra

769636-0366

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

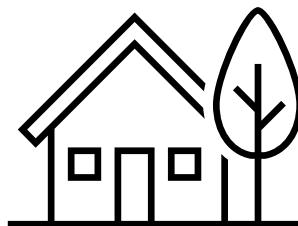
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenen Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Stenen Södra, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-01.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-28.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Varberg Tvååker 14:103. Fastighetens area är 3 848 kvm. Inflytt skedde under juni-december 2020. Föreningens fastighet består av två fristående bostadshus i två våningar inklusive källare, totalt 18 bostadslägenheter samt förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean är 1 103 kvm.

Föreningen har andelsmedlemskap i Samfällighetsföreningen Stenen. Samfällighetsföreningen äger och ansvarar för drift av två lekplatser och tre parkeringsområden.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 17 725 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 800 000 kr och markvärde 1 925 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2019 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2025-06-09. Under de kommande 10 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 1 071 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Arne Sjögren Trädgårdstjänst om teknisk förvaltning vad gäller yttre skötsel.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett (2 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 19 stycken (19 fg år).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2026-01-01 med 5 %.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2025-06-09 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

John Larsson	ledamot, ordförande
Frida Johansson	ledamot
Erik Bihl	ledamot
Edvin Wangeskog	ledamot

Styrelsesuppleanter

Elin Thuresson	suppleant
Lars Werner	suppleant
Marita Gyllensvan	suppleant
Monika Karlsson	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt en ordinarie och en extra föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	950 250	926 005	871 258	814 919
Resultat efter finansiella poster	-431 000	-426 057	-321 489	-359 528
Soliditet (%)	79,7	79,8	79,9	79,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	785	738	703
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 602	7 683	7 763	7 843
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 602	7 683	7 763	7 843
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	99	193	159
Räntekänslighet (%)	9,4	9,8	10,5	11,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	225	235	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,8	93,5	89,0	94,1
Bokfört värde per kvm boarea	37 779	38 256	38 732	39 208
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	20
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	40	40	40	40
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 093 000	2 507 000	132 360	-1 179 864	-426 057	34 126 439
Disposition av föregående års resultat:				-426 057	426 057	0
Avsättning yttre fond			44 120	-44 120		0
Årets resultat					-431 000	-431 000
Belopp vid årets utgång	33 093 000	2 507 000	176 480	-1 650 041	-431 000	33 695 439

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 650 041
årets förlust	-431 000
	-2 081 041

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	107 100
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-40 163
i ny räkning överföres	-2 147 978
	-2 081 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	950 250	926 005
Övriga intäkter		1 236	500
		951 486	926 505
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-510 682	-508 811
Övriga kostnader	4	-74 355	-92 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 793	-534 793
		-1 119 830	-1 135 718
Rörelseresultat		-168 344	-209 212
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 746	7 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 402	-224 414
		-262 656	-216 844
Resultat efter finansiella poster		-431 000	-426 057
Resultat före skatt		-431 000	-426 057
Årets resultat		-431 000	-426 057

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	41 670 665	42 196 010
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 004	12 452
		41 673 669	42 208 462

Summa anläggningstillgångar

41 673 669

42 208 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 954	0
Övriga fordringar		63 755	63 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 294	34 433
		102 003	97 798

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

477 721

445 185

579 724

542 983

SUMMA TILLGÅNGAR

42 253 393

42 751 445

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 093 000	33 093 000
Uppåtelseavgifter	2 507 000	2 507 000
Fond för yttre underhåll	176 480	132 360
	35 776 480	35 732 360

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 650 041	-1 179 864
Årets resultat	-431 000	-426 057
	-2 081 041	-1 605 921

Summa eget kapital

33 695 439 **34 126 439**

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

8

8 296 875

8 385 375

Summa långfristiga skulder

8 296 875

8 385 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

88 500

88 500

Leverantörsskulder

70 081

41 723

Övriga skulder

8 925

8 925

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

93 573

100 483

Summa kortfristiga skulder

261 079

239 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 253 393

42 751 445

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-431 000

-426 057

Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet

534 793

534 793

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

103 793

108 736

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 954

9 540

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 251

-6 256

Förändring av leverantörsskulder

28 358

-771

Förändring av kortfristiga skulder

-6 910

29 673

Kassaflöde från den löpande verksamheten

121 036

140 922

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-88 500

-88 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-88 500

-88 500

Årets kassaflöde

32 536

52 422

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

445 185

392 763

Likvida medel vid årets slut

477 721

445 185

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Varberg Tvååker 14:103 anskaffades för 40 846 177 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen förvärvade aktierna i Stenen Södra i Varberg AB för 2 925 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Varberg Tvååker 14:103. Efter förvärvet av bolaget överläts fastigheten till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 40 846 117 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i Stenen Södra i Varberg AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen sälja fastigheten så skulle uppskjuten skatt aktualiseras.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,71-5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	752 277	726 680
Årsavgifter parkeringsplatser	48 600	48 600
Kall- och varmvatten	46 486	47 232
Hushållsström	93 562	92 275
Stadgeenlig pantsättnings- och överlåtelseavgifter	3 475	3 318
Övernattningsslägenhet	5 850	7 900
	950 250	926 005

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och avlopp samt renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Lokalhyra	0	-750
El	-175 402	-169 520
Vatten och avlopp	-76 134	-78 518
Städning och renhållning	-41 347	-39 085
Fastighetsförsäkringspremier	-29 273	-26 162
Fastighetsskötsel och förvaltning	-26 580	-104 545
Reparation och underhåll av fastighet	-91 751	-12 726
Övriga fastighetskostnader	-66 221	-74 551
Hyra av inventarier och verktyg	-2 504	-1 604
Programvaror	-1 470	-1 350
	-510 682	-508 811

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	-6 070
Förbrukningsmaterial	-2 711	-7 740
Pant- och överlåtelseavgifter	-2 645	-4 011
Bankkostnader	-3 480	-3 015
Ersättning till revisor	-11 875	-10 875
Redovisningstjänster	-45 469	-42 812
Föreningsavgifter	-6 575	-16 575
Övriga kostnader	-1 600	-1 016
	-74 355	-92 114

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 349 692	44 349 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 349 692	44 349 692
Ingående avskrivningar	-2 153 682	-1 628 337
Årets avskrivningar	-525 345	-525 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 679 027	-2 153 682
Utgående redovisat värde	41 670 665	42 196 010

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 241	47 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 241	47 241
Ingående avskrivningar	-34 789	-25 341
Årets avskrivningar	-9 448	-9 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 237	-34 789
Utgående redovisat värde	3 004	12 452

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 942 875	8 031 375
	7 942 875	8 031 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank 296-3	3,03	2029-10-31	2 795 125	2 824 625
Varbergs Sparbank 290-6	2,82	2027-10-31	2 795 125	2 824 625
Varbergs Sparbank 247-6	4,49	2026-10-31	2 795 125	2 824 625
			8 385 375	8 473 875
Kortfristig del av långfristig skuld			88 500	88 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	68 605	70 822
Övriga upplupna kostnader	24 968	29 661
	93 573	100 483

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 700 000	21 700 000
	21 700 000	21 700 000

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

John Larsson
Ordförande

Edvin Wangeskog

Frida Johansson

Erik Bihl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenen Södra
Org.nr 769636-0366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenen Södra för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenen Södra för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 16:28

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist • 17.04.2026 10:17

DOCUMENT ID:

Bkhn3vJaZl

ENVELOPE ID:

HkejhnDyaWg-Bkhn3vJaZl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Bostadsrättsföreningen Stenen Södra.pdf
20 pages

SHA-512:

f225ce41065774fd89f9acd082e638a16c0a529da4b4ad
8acb2d385c5768caf3668b274a41e259270bfc4200395d
0efdc79788ce2d30111adb35c761c3b82f6a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FRIDA JOHANSSON johansson84_8@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:23 17.04.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/06) IP: 90.238.32.55
JOHN WILLIAM LARSSON willi.larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:12 17.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/14) IP: 88.206.164.79
John Edvin Wangeskog edvin.wangeskog00@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:24 17.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/08/05) IP: 94.191.136.230
ERIK BIHL erikbihl@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 21:01 17.04.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/10) IP: 155.4.132.170
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:28 20.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 89.160.0.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed