

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerød
769641-6952

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Lerum Kommun, Västra Götalands län. Föreningen igång i en smfällidighet och innehar en andel i Lerum Floda GA:19, Gällande Väg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-12-14.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 9 och vid årets slut 13 medlemmar. Under året har det tillkommit 5 medlemmar och 1 medlem har flyttat ut.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Rikard Venbrant

Ordförande

Kevin Åkesson

Ledamot

Emma Wilhelmsson

Ledamot

Ulrika Jonasson

Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Anders Uby

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten LERUM Skallsjö-Stålebo 1:11 i Lerums kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Lerums kommun. Adresser: Sävultsvägen 19 A-D. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	1	46
8	2	491
1	3	83
2	4	187
<hr/>		
12		807

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Konton för löpande transaktioner
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nät drift
- El-leverans förbrukning
- Försäkring
- Sophämtning

Leverantör

Interesta AB (fr.o.m. 230901)
Anders Uby, Ekonomisk förvaltning i Nykvarn AB
SEB
Åse Viste Sparbank
Lerum Energi AB
Lerum Energi AB
Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän
Lerum VA och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2025 samt våren 2026

Under året har förändringar skett i styrelsen. En ny ordförande för föreningen valdes in: Rikard Venbrant. Kevin Åkersson kvarstår i styrelsen som styrelseledamot.

I december 2024 installerades nya tvättmaskiner och torktumlare i föreningens tvättstuga till en kostnad av 32 228 kr, då de tidigare maskinerna var på väg att sluta fungera.

I mars 2025 installerades en ny bergvärmepump till en kostnad av 225 000 kr. Den tidigare pumpen var cirka 20 år gammal, läckte och var på väg att gå sönder.

På årsmötet beslutades att en av de tre lägenheter som ägs av föreningen skulle säljas till Jonas Wenzel. Försäljningen genomfördes genom att den kvarvarande skulden till Wenzelfast AB ströks.

Vid samma möte beslutades även att de två kvarvarande lägenheterna i föreningens ägo skulle målas om, med medel från respektive lägenhets renoveringsfond. Kostnaden uppgick till 51 689 kr respektive 47 614 kr. Efter renoveringen beslutades att lägenheterna skulle fortsätta hyras ut tills marknadsläget för försäljning förbättras.

Under hösten 2025 installerades fiber i samtliga lägenheter i fastigheten till en total kostnad av 30 074 kr.

I december 2025 slutade vattenpumpen i brunnen att fungera. Hindås Maskin och Entreprenad anlätades för byte av pump samt spolning av brunnen. Den totala kostnaden uppgick till 31 588 kr.

Våren 2026

I slutet av januari flyttade en av hyresgästerna ut från en av föreningens uthyrda lägenheter. En ny hyresgäst kontrakterades med inflyttning den 1 april 2026.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	637	641	326
Resultat efter finansiella poster	-100	-199	-152
Soliditet (%)	54,4	54,9	55,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,0	72,8	53,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	719	746	254
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 228	10 334	10 439
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 997	13 258	12 245
Räntekänslighet (%)	16,7	17,8	48,2
Skuldränta (%)	2,0	2,0	1,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	148	61
Sparande per kvm (kr/kvm)	199	64	13

Nyckeltalen för 2023 avser ej helår utan är för perioden maj-december.

Energikostnad per kvm: Föreningen har inga vattenkostnader, varför dessa inte ingår i nyckeltalet för energikostnad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 007 500	1 000 000	-151 826	-199 482	11 656 192
Överföring till bal. resultat			-199 482	199 482	0
Avsättning till underhållsfond		39 510	-39 510		0
Årets resultat				-99 838	-99 838
Belopp vid årets utgång	11 007 500	1 039 510	-390 818	-99 838	11 556 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-390 817
årets förlust	-99 838
	-490 655

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	39 510
i ny räkning överföres	-530 165
	-490 655

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt ekonomisk plan.

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	637 390	640 817
Övriga intäkter	3	174 534	3 957
		811 924	644 774
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-257 986	-208 128
Reparation och underhåll	5	-90 284	-51 472
Fastighetsavgift/skatt	6	-19 230	-20 100
Administrationskostnader	7	-93 677	-129 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-260 348	-251 286
		-721 525	-660 924
Rörelseresultat		90 399	-16 150
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 237	-190 682
		-190 237	-183 332
Resultat efter finansiella poster		-99 838	-199 482
Årets resultat		-99 838	-199 482

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 166 442	20 201 790
		20 166 442	20 201 790
Summa anläggningstillgångar		20 166 442	20 201 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 067	14 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 844	14 646
		47 911	29 634
<i>Kassa och bank</i>		1 082 630	1 413 789
Summa omsättningstillgångar		1 130 541	1 443 423
SUMMA TILLGÅNGAR		21 296 983	21 645 213

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 007 500	11 007 500
Fond för yttre underhåll		1 028 390	1 000 000
Fond för utvecklingsutgifter		31 811	228 253
		12 067 701	12 235 753

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-390 817	-151 826
Årets resultat		-99 838	-199 482
		-490 656	-351 307

Summa eget kapital

11 577 045 **11 884 445**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	8 168 850	8 254 050
Övriga skulder		1 270 697	1 270 697
Summa långfristiga skulder		9 439 547	9 524 747

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	85 200	85 200
Förskott från kunder		0	3 856
Leverantörsskulder		93 316	54 641
Aktuella skatteskulder		39 330	20 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 545	72 223
Summa kortfristiga skulder		280 390	236 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 296 983 **21 645 213**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	90 480	-16 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	260 348	251 286
Ränteintäkt	0	7 350
Räntekostnad	-190 237	-190 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160 591	51 804

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 079	5 430
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 198	-1 569
Förändring av leverantörsskulder	38 675	54 641
Förändring av kortfristiga skulder	5 695	6 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 684	116 514

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-225 000	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225 000	25 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-85 200	-85 200
Uttag inre fond	-196 442	-293 894
Uttag yttre underhållsfond	-11 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292 842	-379 094

Årets kassaflöde

-331 158 **-237 580**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 413 789	1 651 369
Likvida medel vid årets slut	1 082 631	1 413 789

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan dock minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Anläggningstillgångar

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:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Balkonger	50

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	494 890	469 144
Hyror bostäder	142 500	171 673
	637 390	640 817

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga Intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Pant- och överlåtelseavgift	3 528	2 196
Andrahandsavgift	490	0
Porto avier	196	0
Övriga ersättningar	170 320	1 761
	174 534	3 957

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	88 676	119 332
Sophämtning	10 822	26 376
Företagsförsäkringar	45 216	42 980
Förbrukningsmaterial	3 424	11 940
Städning och renhållning	0	7 500
Samfällighetsavgift	7 170	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	99 303	0
Trädgårdsskötsel	3 375	0
	257 986	208 128

Not 5 Reparation och underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande underhåll	90 284	51 472
	90 284	51 472

Not 6 Fastighetsskatt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskatt	19 230	20 100

19 230

20 100

Not 7 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 814	42 938
Ersättningar till revisor	0	9 375
Postbefordran	0	2 156
Annonsering	0	3 888
Förbrukningsinventarier	15 775	56 817
Fastighetskostnader (gruppkonto)	-353	10 610
Bankkostnader	7 337	2 531
Pantsättningar	588	1 623
Programvaror	3 017	0
Telekommunikation	31 559	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
	93 677	129 938

Not 8 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnad	15 571 800	15 571 800
Investeringar Byggnad	225 000	
Mark	5 043 750	5 043 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 840 550	20 615 550
Ingående avskrivningar	-413 760	-162 474
Årets avskrivningar	-260 348	-251 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-674 108	-413 760
Utgående redovisat värde	20 166 442	20 201 790
Taxeringsvärden byggnader	5 200 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	1 210 000	900 000
	6 410 000	6 700 000
Bokfört värde byggnader	15 122 692	15 158 040
Bokfört värde mark	5 043 750	5 043 750
	20 166 442	20 201 790

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 610-6	2,29	2027-02-15	2 873 600	2 903 200
Swedbank 649-4	2,29	2027-02-15	2 873 600	2 903 200
Swedbank 654-4	2,29	2027-02-15	2 506 850	2 532 850
Revers			1 270 697	1 270 697
			9 524 747	9 609 947
Kortfristig del av långfristig skuld			85 200	85 200

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Lerum Skallsjö-Stålebo 1:11	9 300 000	9 300 000
	9 300 000	9 300 000

Årsredovisningen beslutades den 29 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Rikard Venbrant
Ordförande

Kevin Åkesson

Ulrika Jonasson

Emma Vilhelmsson

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

Anders Uby
Revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

EMMA ERIKA VILHELMSSON 198610195565

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Stålebo 19

84a0baa9-a572-4ab5-8ad8-4d0d8c3e19e9 - 2026-06-02 20:10:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0746972a-762a-423a-bbe3-0d5b90ef4ad4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kevin Åkesson 199502239099

d323d629-9215-4bc2-af87-f52fb2f4619e - 2026-06-05 10:19:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 24d18b7e-3b05-4f50-b079-e5cf50979869 - SE

RIKARD VENBRANT 199112131579

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Stålebo 19

9bf32027-56ac-47c1-a361-4d95382e5738 - 2026-06-07 22:24:33 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 51822b63-adb7-421c-a1e1-34d8c2fec9b6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ULRIKA HELENA JONASSON 197011264962

6a18f5dd-ed52-42de-9dc7-ba8670c3c1d3 - 2026-06-11 23:40:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 29793ffc-a949-4bc7-8dcb-150ce271997a - SE

Anders Olof Uby 196305261130

d301e04e-0e52-4be1-ab6b-56b69258db2b - 2026-06-16 11:19:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e255f2c1-e171-43ed-a375-1940e3310454 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende