



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Stenkumlet i Sandviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stenkumlet i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 716413-6603 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkumlet 13	1991-06-01	1900 och 1991
Prästen 21	1991-06-01	1991

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 708
1	lokaler (hyresrätt)	15
2	förråd	25
89	garageplatser	1 335
22	p-platser	0
Totalt 216 objekt		9 083

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Stenkumlet GA:2	G:A		102 / 103	Väg
Sandviken Stenkumlet GA:1	G:A		0 / 0	Väg
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Michael Gatby	Ordförande	
Thomas Fredriksson	Ledamot	
Ruth Forsström	Ledamot	
Göran Cronwall Dödsbo	Ledamot	2024-05-21
Per E Backlund	Ledamot	
Therese Bäckius	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamötena Michael Gatby och Ruth Forsström .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Gatby, Per Backlund, Thomas Fredriksson och Ruth Forsström (vald som ledamot vid föreningsstämman 21 maj 2024). Tidigare under året av Göran Gronwall (avgick som ledamot vid föreningsstämman 21 maj 2024).

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Matsson som suppleant, valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit Bengt Eriksson vald vid föreningsstämman. Göran Cronwall valdes vid föreningsstämman till ordförande för Valberedningen, men avgick senare på grund av sjukdom och han gick sedan bort i juni.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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. 487 000kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2024.

- Obligatorisk nollägestillsyn genomförd
- Åtgärder kring OVK som genomfördes hösten 2023 utfördes under första halvan av 2024.
- Underhållsspolning genomförd av avloppssystemet samt kamerainspektion av rörledningar.
- Upprustning och underhåll av yttre miljö gällande planteringar, gräsytor samt åtgärder för att underlätta underhållet.
- Under året har ett lån förfallit och vi valde att fortsätta med rörlig ränta i vetskap om att riksbanken skulle sänka räntan under året. I december valde vi att binda räntan då till en förmånlig och betydligt lägre ränta.
- Besiktning av takluckor på fastigheterna efter läckage på 2 ställen orsakade av att takluckorna saknade haspar som gjorde att de hade blåst upp.
- Förnyat avtal kring TV/Bredband med Telenor från 2025-11-01

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Tilläggsasfaltering, bland annat breddning av vissa vägar inom området för att förbättra framkomlighet för utryckningsfordon, taxi, färdtjänst och snöröjning. P-rutor vitmålade, Buskar, häckar och planteringar åtgärdade. Radonkartläggning genomförd och rapporteras till kommunen som har tillsynsansvar för att bostadsrättsföreningar följer bestämmelserna i miljöbalken. Våra lekplatser har besiktats av HSB.
2020	Rengöring av belysningsarmaturer samt byte av trasiga armaturer på garagen. Införskaffning av ny tvättmaskin. OVK genomförd.
2021	Renovering av kök i föreningslokalen. (Inköp av kyl, frys, spis samt mikrovågsugn.) Ventiler har satts in i samtliga garage.
2022	Byte av lås i garage, lägenheter och gemensamma lokaler. VVS projekt där vi ersatt alla element i badrum som var kopplad på tappvarmvattnet med elektriska element. Målning entrédörrar. Byte samt målning vindskivor. Tillsyn av våtutrymmen i lägenheter och gemensamma utrymmen. Reparation av parkeringsytor, gångvägar där asfalten har varit trasig. Nya stolar i föreningslokalen.
2023	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt byte av samtliga luftfilter i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Uppgradering av IMD (Individuell mätning och debitering) av El. Reparation och utbyte av komponenter av delar i vårt ventilation och värmesystem som skadades i samband med stormen Hans i Augusti Utförd nollägestillsyn för dokumentation av eventuella förändringar som är gjorda i lägenheterna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- Fullständigt takbesiktning på alla byggnader för att kunna få en uppdaterad underhållsplan kring tak.
- Förstudie kring laddstolpar på gästparkeringen efter Klangvägen.
- Lagkrav kring hantering av återvinning kräver nya kärl för glas, förpackningar och tidningar. Detta medför mer utrymme och planering sker tillsammans med Gästrike Återvinnare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	253	376	379	392
Skuldsättning, kr/kvm	5 926	6 002	7 120	7 223	7 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 983	7 073	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	234	233	239	233	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	977	899	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	894	993	989	989
Nettoomsättning, tkr	8 334	7 959	7 693	7 688	7 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	311	921	1 189	1 458
Soliditet, %	32	32	31	30	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	9 870 006	0	0	9 870 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 515 769	0	232 033	5 747 802
S:a bundet eget kapital, kr	15 385 775	0	232 033	15 617 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 507 604	311 255	-232 033	10 586 827
Årets resultat, kr	311 255	-311 255	75 037	75 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 818 859	0	-156 996	10 661 864
S:a eget kapital, kr	26 204 634	0	75 037	26 279 672

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 487 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 967,39 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	10 818 860
Årets resultat, kr	75 037
Reservation till underhållsfond, kr	-487 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 967
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 661 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 661 864
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 333 598	7 958 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	163 737
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 333 598	8 122 399
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 148 292	-4 289 629
Underhåll enligt plan	Not 5	-254 967	-345 093
Övriga externa kostnader	Not 6	-467 112	-598 369
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-187 222	-136 903
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 676 687	-1 639 748
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 734 280	-7 009 742
RÖRELSERESULTAT		1 599 318	1 112 657
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		176 818	103 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 701 099	-904 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 524 281	-801 402
ÅRETS RESULTAT		75 037	311 255

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	72 729 860	74 404 700
Inventarier och installationer	Not 10	1 694	3 541
Summa materiella anläggningstillgångar		72 731 554	74 408 241
Summa anläggningstillgångar		72 731 554	74 408 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 924	769
Avräkningskonto HSB		3 575 172	2 947 154
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	26 855	57 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	413 182	359 812
Summa kortfristiga fordringar		4 018 133	3 365 133
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 826 104	4 650 000
Summa kortfristiga placeringar		4 826 104	4 650 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	35 158	22 898
Summa kassa och bank		35 158	22 898
Summa omsättningstillgångar		8 879 395	8 038 031
SUMMA TILLGÅNGAR		81 610 949	82 446 272

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 870 006

9 870 006

Fond för yttre underhåll

5 747 802

5 515 769

Summa bundet eget kapital

15 617 808

15 385 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 586 827

10 507 604

Årets resultat

75 037

311 255

Summa fritt eget kapital

10 661 864

10 818 860

Summa eget kapital**26 279 672****26 204 635**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 197 237

34 269 129

Summa långfristiga skulder

19 197 237

34 269 129

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

34 629 129

20 246 809

Medlemmarnas inre fond

Not 16

40 829

40 829

Leverantörsskulder

308 996

461 196

Aktuell skatteskuld

Not 17

21 891

19 241

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

3 943

1 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 129 252

1 203 205

Summa kortfristiga skulder

36 134 040

21 972 508

Summa skulder**55 331 277****56 241 637****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****81 610 949****82 446 272**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 599 318	1 112 657
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 676 687	1 639 748
	3 276 005	2 752 405
Erhållen ränta	181 962	80 522
Erlagd ränta	-1 722 208	-783 762
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 735 759	2 049 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 126	-105 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-199 679	-162 576
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 505 954	1 781 197
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 483 918
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	136 372
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-689 572	-803 144
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-689 572	-803 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	816 382	1 114 425
Likvida medel vid årets början	7 620 052	6 505 628
Likvida medel vid årets slut	8 436 434	7 620 053
	816 382	1 114 425

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	41 850 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	7 311 840	7 098 816
Årsavgiftsbortfall lokaler	-1 320	0
Årsavgift el	384 736	0
Årsavgift TV/bredband	183 600	0
Hysesintäkt lokaler	7 920	17 820
Hysesintäkt garage och bilplatser	410 150	410 000
Hysesintäkt övrigt	0	-9 900
Hysesrabatter	-6 568	-12 028
Konsumtionsavgift el	0	247 375
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	183 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	28 944	6 743
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 296	16 236
	8 333 598	7 958 662

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	163 737
	0	163 737

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-365 504	-447 184
Sotning	0	-22 118
El	-535 845	-533 854
Uppvärmning	-1 057 799	-1 081 853
Vatten	-531 666	-498 103
Renhållning	-155 871	-160 474
Bevakningskostnader	-38 532	-65 682
TV, bredband, iptelefoni	-302 231	-301 383
Obligatoriska besiktningar	-1 245	-232 800
Serviceavtal	-91 977	-30 854
Förvaltningskostnader	-607 196	-585 812
Försäkringar	-122 470	-106 885
Fastighetsskatt	-194 330	-190 148
Övriga driftskostnader	-143 626	-32 480
	-4 148 292	-4 289 629

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Föregående år	0	-345 093
Tvättmaskin	61 217	
Underhållspolning	162 500	
Plattläggning trapp	31 250	
	254 967	-345 093
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 750	-16 350
Övriga förvaltningskostnader	-372 016	-447 681
Kostnader överlåtelse och panter	-31 269	-4 463
Föreningsverksamhet	-1 350	-4 809
Kontorsutrustning och -material	-2 378	-4 826
Konsulter	-4 750	-66 130
Förbrukningsinventarier	0	-9 990
Medlemsavgifter HSB	-38 600	-38 600
Arrende, hyra, leasing	0	-5 520
	-467 112	-598 369
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-135 141	-103 526
Övriga arvoden	-10 665	-5 200
Revisionsarvode	-9 075	-2 850
Sociala avgifter	-32 341	-25 327
	-187 222	-136 903
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 674 840	-1 637 901
Installationer och inventarier	-1 848	-1 848
	-1 676 687	-1 639 748

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

92 674 896

91 190 978

Årets investering byggnader

0

1 483 918

Ingående anskaffningsvärde mark

7 661 400

7 661 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**100 336 296****100 336 296****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-25 931 597

-24 293 696

Årets avskrivningar byggnader

-1 674 840

-1 637 901

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-27 606 436****-25 931 597****Utgående redovisat värde****72 729 860****74 404 700**

Redovisade värden byggnader

65 068 460

66 743 300

Redovisade värden mark

7 661 400

7 661 400

Fastighetsbeteckning: Prästen 21 och Stenkumlet 13**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1991

64 000 000

12 800 000

76 800 000

76 800 000

Lokaler

1 407 000

1 400 000

2 807 000

2 807 000

65 407 000**14 200 000****79 607 000****79 607 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning Brf Stenkumlet har kommunal borgen för utgående skuld på sina fastighetslån

Summa ställda säkerheter**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

88 032

88 032

Utgående anskaffningsvärden

88 032

88 032

Ingående avskrivningar

-84 491

-82 644

Årets avskrivningar

-1 848

-1 848

Utgående avskrivningar

-86 339

-84 491

Utgående redovisat värde**1 694****3 541**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

26 855

10 331

Övriga kortfristiga fordringar

0

47 067

26 855**57 398**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	136 093	122 470
Förutbetald kabel-TV och bredband	75 564	75 557
Förutbetald administration	58 398	55 987
Förutbetald fastighetsskötsel	70 719	67 902
Upplupen intäkt el, värme, vatten	37 162	0
Upplupna ränteintäkter	17 434	22 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 813	15 318
	413 182	359 812

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,55%	2025-05-11	4 826 104	4 650 000
			4 826 104	4 650 000

Not 14 BANK

Handelsbanken	35 158	22 898
	35 158	22 898

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,14%	2025-09-01	17 374 683	229 572
Stadshypotek		4,95%	2025-10-30	16 894 446	100 000
Stadshypotek		3,08%	2026-12-01	19 557 237	360 000
				53 826 366	689 572

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 197 237**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 34 269 129
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 269 129**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,04%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 758 288
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 50 378 506
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	40 829	40 829
	40 829	40 829

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 187	19 241
Slutskatteskuld föregående år	3 704	0
	21 891	19 241

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 772	0
Personalens källskatt	0	600
Arbetsgivaravgifter	0	628
Övriga kortfristiga skulder	171	0
	3 943	1 228

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	75 895	68 000
Upplupna sociala avgifter	21 898	21 366
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	227 131	243 757
Upplupna räntekostnader	121 186	142 295
Upplupen revision	15 000	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	21 141	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	647 001	648 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	66 399
	1 129 252	1 203 205

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Michael Gatby.....
Per E Backlund.....
Ruth Forsström.....
Therese Bäckius.....
Thomas Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenkumlet i Sandviken, org.nr. 716413-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenkumlet i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 (ISA) 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 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, 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 Brf Stenkumlet i Sandviken för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Stenkumlet i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT MICHAEL GATBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:07:38



RUTH FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:18:33



THERESE BÄCKIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:25:48



PER BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:15:34



THOMAS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:08:50



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:51:43



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:16:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Stenkumlet i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:52:28



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:15:13



HSB – där möjligheterna bor

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.