

Årsredovisning för

Brf Stålebo 19 i Tollerød

769641-6952

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stålebo 19 i Tollered, 769641-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus 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 registrerades hos Bolagsverket 2022-12-14.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten LERUM Skallsjö-Stålebo 1:11 som uppfördes 1944/1989.
Adresser: Sävultsvägen 19 A-D.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	1	46
8	2	491
1	3	83
2	4	187
12		807

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 9 medlemmar och vid årets slut 9 medlemmar. Under året har en medlem frångått och en medlem tillträtt.

Överlåtelse

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

Styrelseledamöter

Styrelsen från extra föreningsstämman den 15 januari 2024

Kevin Åkesson	Ordförande
Rikard Venbrant	Ledamot
Emma Vilhelmsson	Ledamot
Ulrika Jonasson	Ledamot

Styrelse från konstituerande stämma den 15 november 2022

Axel Denlov	Ledamot	Avgått
Joakim Marmbäck	Ledamot	Avgått
Johan Svantesson	Ledamot	Avgått
Kevin Åkesson	Ledamot	

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Anders Uby

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya styrelsemedlemmar röstades in, Emma Vilhelmsson och Ulrika Jonasson. Rikard Venbrant och Kevin Åkesson återvaldes om. Johan Svantesson avgick ur styrelsen.

I januari hölls en extrastämma där styrelsen beslutade att fiber ska läggas och dras in för samtliga lägenheter. Fiberläggningens kostnad skulle uppgå till ett belopp om 140,000kr som GlobalConnect har gett offert på. Senare under året visade det sig att Skanova redan planerat att lägga fiber med sikte på slutet av 2024, där priset uppgick till 24,000 för samtliga lägenheter. Fibret var inte färdiglagt vid slutet av året men planeras att sättas i drift under våren 2025.

Ett serviceavtal inleddes med BAGA Kingspan för tvättning av slambrunnar.

Hela taket har tvättats.

Vi inledde en provperiod om 6 månader med en digital tvättavla vid namn Boka Tvätten. Om förlängningen sker uppgår en kostnad till lite mindre än 1500kr per år för hela fastigheten. Den initiala provperioden har fungerat bra.

Behovet av en ny värmepump har diskuterats med sikte på efter årsskiftet. Även diskussioner angående inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare.

Styrelsen har beslutat att fortsätta hyra ut lägenheter om det finns möjlighet efter att de nuvarande hyresgästernas (3) lägenheter sägs upp. Dessa kontrakt ska vara tidsbestämda i väntan på bättre bostadsmarknad för ett slutgiltigt mål att upprätta lägenheterna som bostadsrätter. När två hyresgäster sa upp sina hyresavtal under sommaren/hösten kontaktade vi mäklare för att bedöma renoveringsbehov. En hyrdes ut och en lades ut för försäljning under året. Sent på hösten sades ännu en hyresrätt upp men inga beslut har ännu tagits gällande uthyrning eller upplåtelse.

Under året har 293 894,17 kr tagits i anspråk ur den inre fonden för renovering av lägenheterna 1, 2, 4, 7, 8 och 9.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att likvida medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomiska planen tills underhållsplanen är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	640 817	325 508		
Resultat efter finansiella poster	-199 482	-151 826		
Soliditet, %	53,9	55,8		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	746	278		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	73	53		
Lån, kr/m ²	11 908	12 014		
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	15 278	15 414		
Genomsnittlig skuldränta, %	2,27	2,99		
Räntekänslighet %	18	48		
Sparande per kr/m ²	64	13		
Energi kostnad kr/m ²	148	61		
Driftkostnad, kr/m ²	319	118		

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper. Nyckeltalen för 2023 avser ej helår utan är för perioden maj-december.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Årets</i>	<i>Totalt eget</i>
		<i>underhåll</i>	<i>resultat</i>	<i>resultat</i>	<i>kapital</i>
Vid årets början	11 007 500	1 000 000		-151 826	11 855 674
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-151 826	151 826	
Årets resultat				-199 482	-199 481
Vid årets slut	11 007 500	1 000 000	-151 826	-199 482	11 656 193

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Balanserat förlust	-151 826
Årets förlust	-199 482
Totalt	-351 308
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	39 510
i ny räkning överförs	-390 818
Summa	-351 308

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	640 817	325 508
Övriga rörelseintäkter		3 957	3 673
		<u>644 774</u>	<u>329 181</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-279 700	-138 468
Administrationskostnader	5	-129 938	-54 113
Avskrivningar av byggnader	6	-251 286	-162 474
Rörelseresultat		<u>-16 150</u>	<u>-25 874</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 350	-
Räntekostnader		-190 682	-125 952
Resultat efter finansiella poster		<u>-199 482</u>	<u>-151 826</u>
Årets resultat		<u>-199 482</u>	<u>-151 826</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 201 790	20 453 076
		20 201 790	20 453 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	25 000
		-	25 000
Summa anläggningstillgångar		20 201 790	20 478 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 988	20 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 646	13 077
		29 634	33 495
Kassa och bank		1 413 789	1 651 369
Summa omsättningstillgångar		1 443 423	1 684 864
SUMMA TILLGÅNGAR		21 645 213	22 162 940

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 007 500	11 007 500
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
		<u>12 007 500</u>	<u>12 007 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-151 826	-
Årets resultat		-199 482	-151 826
		<u>-351 308</u>	<u>-151 826</u>
Summa eget kapital		<u>11 656 192</u>	<u>11 855 674</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 254 050	8 339 250
Övriga långfristiga skulder		1 270 697	1 270 697
		<u>9 524 747</u>	<u>9 609 947</u>
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		228 253	522 147
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	85 200	85 200
Förskott från kunder		3 856	-
Leverantörsskulder		54 641	-
Skatteskulder		20 100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 224	89 972
		<u>464 274</u>	<u>697 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 645 213</u>	<u>22 162 940</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-199 482	-151 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		251 286	162 474
		51 804	10 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 804	10 648
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 861	-33 495
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		60 849	89 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten		116 514	67 124
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-20 615 550
Förvärv av finansiella tillgångar		25 000	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25 000	-20 640 550
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	11 007 500
Erhållen inre fond			720 000
Uttag inre fond		-293 894	-197 853
Erhållen yttre fond			1 000 000
Upptagna lån			14 186 547
Amortering av lån		-85 200	-63 900
Amortering av revers			-4 427 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-379 094	22 224 794
Årets kassaflöde		-237 580	1 651 368
Likvida medel vid årets början		1 651 368	
Likvida medel vid årets slut		1 413 788	1 651 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvaluta är i SEK.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna 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.

Materiella 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 nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Balkonger	50

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

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.

Fond för yttre underhåll

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

-Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsrättsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar och årets kostnad för planerat underhåll dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	469 144	
Hysesintäkter	171 673	150 640
Summa	640 817	150 640

El, värme och vatten ingår i avgiften.

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	119 332	45 733
Värme		3 890
Renhållning	26 376	11 857
Försäkring	42 980	24 190
Förbrukningsmaterial	11 940	
Städning	7 500	10 000
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>208 128</u>	<u>95 670</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	51 472	42 798
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>51 472</u>	<u>42 798</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	20 100	
Summa	<u>279 700</u>	<u>138 468</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	42 938	11 375
Revision, årsredovisning	9 375	10 000
Postbefodran	2 156	
Annonsering	3 888	
Förbrukningsinventarier	56 817	13 560
Övriga förvaltningskostnader	13 141	15 503
Pantsättningsavgift/Överlåtelseavgift	1 623	3 675
Summa	<u>129 938</u>	<u>54 113</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	15 571 800	15 571 800
-Mark	5 043 750	5 043 750
Vid årets slut	20 615 550	20 615 550
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-162 474	
-Årets avskrivning	-251 286	-162 474
Utgående ackumulerande avskrivningar	-413 760	-162 474
Redovisat värde vid årets slut	20 201 790	20 453 076
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	5 800 000	5 800 000
Mark	900 000	900 000
Summa taxeringsvärden	6 700 000	6 700 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2 873 600	2 932 800
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2 873 600	2,932,800
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2 506 850	2 558 850
Revers			1 270 697	1 270 697
			9 524 747	6 762 347
Kortfristig del av långfristig skuld			85 200	85 200

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Lerum Skallsjö-Stålebo 1:11	9 300 000	9 300 000
Summa ställda säkerheter	9 300 000	9 300 000

Underskrifter

Tollered, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kevin Åkesson
Ordförande

Rikard Venbrant
Ledamot

Emma Vilhelmsson
Ledamot

Ulrika Jonasson
Ledamot

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

Anders Uby
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerød

Organisationsnummer 769641-6952

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerød.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollerød för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Uby, av föreningsstämman utsedd revisor

This documents 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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende