

2024



Bostadsrättsföreningen

Stenbocken

735000-1983



DAGORDNING (ENLIGT STADGARNA 15§)

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Stenbocken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Stenbocken stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Eklund	2025
Conny Bingström	2025
Jacob Melander	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maja Emricsson	2025
Hanna Klintin	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Andersson	2025
Jari Hytönen	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-08



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum & kokvrå	3 st	
1 rok	9st	
2 rok	25 st	
<u>3 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	50 st	3 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 st hyreslokaler mark- och källarplan, vilka hyrs ut tillsvidare

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 4st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 3st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal	4 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Övernattningslägenhet	1 st
Total tomtarea	2 047 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 142 kvm
Total lokalarea (hyreslokaler)	625 kvm



TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	41 264 000 kr
Varav markvärde	13 525 000 kr
Varav värde, byggnad	27 739 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken (bundet avtal, 2026-10)

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020
Byte av pump i pumpgrop	2021
Ny fläkt	2021
Ny torktumlare till tvättstuga	2021



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 242 788 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 370 547 kr

- Byte trapphusbelysning
- Byte av takfläkt
- Slagdörrsautomatik

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar trots flera vattenskador ett positivt resultat om 185 745kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 350 028 kr, och sätter av 430 000 kr till yttre fond enligt stämmobeslut.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 230 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Beslut om oförändrade avgifter och hyror för 2025. Detta beslut kan komma att revideras när man har full koll på omfattning av de vattenskador som pågår och de åtgärder som kommer att hanteras under 2025. Budget innehåller avsättning till yttre fond om 430 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 350 028kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde för 2025 (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till -925 738kr, vilket beror på ett planerat och omfattande förbyggande arbete i föreningens samtliga badrum.

Förlusten förväntas därmed inte leda till långsiktiga negativa konsekvenser.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-09-30	2,25%	1 163 500	60 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,04%	2 455 561	100 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	1 723 084	70 000
			5 342 145	230 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,64%

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 4 008 645 kr

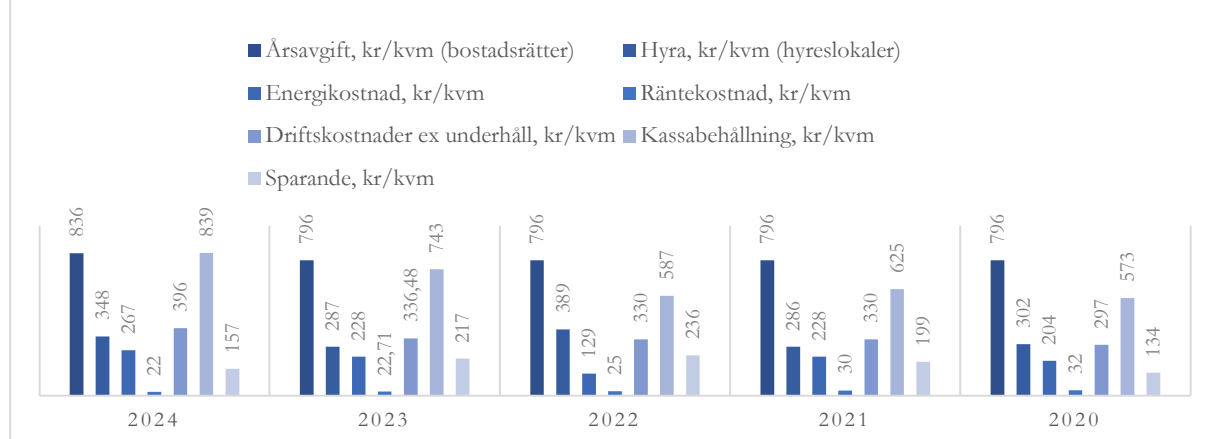
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 1 333 500 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 885 632	2 727 780	2 797 491	2 728 891	2 728 095
Ränteintäkt, kr/kvm	11	9	2	0	0
Årsavgift, kr/kvm (BR)	836	796	796	796	796
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler)	348	287	389	286	302
Årsavgift, % andel av netto.	91	92	89	90	90
Uppvärmning, kr/kvm	154	131	130	139	117
Fastighetsel, kr/kvm	42	41	40	37	38
Vatten, kr/kvm	71	56	49	52	49
Energikostnad, kr/kvm	267	228	219	228	204
Sophantering, kr/kvm	12	14	14	9	13
Räntekostnad, kr/kvm	22	23	25	29	32
Drift ex underhåll, kr/kvm	396	336	330	330	297
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 954	10954	10 954	9 362	9 362
Behållning yttre fond, kr/kvm	528	536	426	362	378
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
Årets resultat, kr	185 745	365 748	538 388	401 197	154 636
Årets likviditetsöverskott, kr	591 455	816 656	888 416	751 225	504 664
Total låneskuld, kr	5 342 145	5 572 145	5 802 145	6 820 569	7 330 569
Skuldsättning, kr/kvm	1 418	1479	1 540	1 811	1 946
Nettoskuldsättning, kr/kvm	579	736	953	1 186	1 373
Räntekänslighet, kr/kvm	1,85%	2,04%	2,07%	2,82%	2,69%
Kassabehållning, kr/kvm	839	743	587	625	573
Sparande, kr/kvm	157	217	236	199	134
Balansomslutning, kr	9 866 504	9 847 539	9 601 350	10 091 318	10 242 605
Soliditet, %	36%	34%	31%	24%	20%
Likviditet, %	140%	250%	219%	132%	258%

NYCKELTAL 2020-2024



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	76 880	1 988 166	923 094	365 748
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		430 000	-430 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-427 949	427 949	
Balanseras i ny räkning			365 748	-365 748
Årets resultat, kr				185 745
Belopp vid årets utgång	76 880	1 990 217	1 286 791	185 745

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 286 791 kr
Årets resultat	185 745 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-430 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	370 547 kr
Summa	1 413 083 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 413 083 kr
-------------------------	--------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

AVSKRIVNINGSTIDER

Komponent	Avskrivningstid	Procent/år
Mark (konstantvärde, skrivs ej av)		
Ombyggnad (fasader, stambyte och fönster)	42 år	2,37%



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 885 632	2 727 780
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 885 632	2 727 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 493 325	-1 267 506
Planerat underhåll		-370 547	-427 949
Löpande reparationer		-242 788	-60 540
Övriga kostnader	3	-31 145	-38 079
Personalkostnader	4	-68 995	-63 475
Fastighetsavgift/skatt		-101 316	-101 316
Avskrivningar	5	-350 028	-350 028
Summa rörelsekostnader		-2 658 144	-2 308 893
Rörelseresultat		227 488	418 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter		40 265	32 400
Räntekostnader		-82 008	-85 539
Summa finansiella poster		-41 743	-53 139
Resultat efter finansiella poster		185 745	365 748
Resultat före skatt		185 745	365 748
Årets resultat		185 745	365 748



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		6 618 270	6 968 298
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		6 618 270	6 968 298
Summa anläggningstillgångar		6 618 270	6 968 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 506	28 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 530	52 848
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		89 036	81 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 159 198	2 797 743
<i>Summa kassa och bank</i>		3 159 198	2 797 743
Summa omsättningstillgångar		3 248 234	2 879 241
SUMMA TILLGÅNGAR		9 866 504	9 847 539



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 880	76 880
Fond för yttre underhåll		1 990 217	1 988 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 067 097	2 065 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 286 791	923 094
Årets resultat		185 745	365 748
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 472 536	1 288 842
Summa eget kapital		3 539 633	3 353 888
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		4 008 645	5 342 145
Summa långfristiga skulder		4 008 645	5 342 145
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		1 333 500	230 000
Inre fond (årlig avsättning 44 840kr)		406 921	382 878
Leverantörsskulder		238 005	202 260
Övriga skulder		105 114	98 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 686	237 776
Summa kortfristiga skulder		2 318 226	1 151 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 866 504	9 847 539



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 488	418 887
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	350 028	350 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 516	768 915
Erhållen ränta	40 265	32 400
Erlagd ränta	-82 008	-85 539
	-41 743	-53 139
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 773	715 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-7 538	-9 561
Förändring av rörelseskulder	63 220	110 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	591 455	816 656
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	230 000	230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	230 000	230 000
Årets kassaflöde	361 455	586 656
Likvida medel vid årets början	2 797 743	2 211 087
Likvida medel vid årets slut	3 159 198	2 797 743



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 625 852	2 501 715
Hysesintäkt, lokaler	217 811	179 243
Årsavgift, förråd	1 200	1 200
Pantförskrivningsavgift	525	1 050
Överlåtelseavgift	2 865	5 145
Övernattningsslägenhet	1 500	5 550
Intäkt sopor, Brf Holmen	34 072	32 832
Öres- och kronutjämning	9	145
Kravavgifter	1 798	900
Summa	2 885 632	2 727 780

Not. 2 Driftskostnader		
OVK	-38 338	0
Snöröjning	-41 089	-21 470
Fastighetsel	-159 865	-154 951
Fjärrvärme	-580 487	-492 061
Vatten och avlopp	-266 292	-209 404
Sophantering	-80 572	-85 381
Fastighetsförsäkring	-43 586	-35 063
TV-avgifter	-37 004	-34 796
Förvaltning, förvaltning enligt avtal	-163 800	-157 500
Förvaltning, administrativ	-71 316	-68 595
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-5 311	-3 035
Bredband	-1 875	-1 500
Summa	-1 493 285	-1 267 506

Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-4 648	-9 626
Förbrukningsmaterial	-2 207	-6 460
Kreditupplysningar	-1 050	-875
Lämnade bidrag och gåvor	-7 614	-7 252
Konsultarvode	-9 281	-8 082
Porto	-739	-195



Bolagsverket	-800	-800
Ritning och kopiering	-2 800	-2 800
Bankkostnader	-1 950	-1 950
Kontorsmaterial, skrivare	-56	-39
Summa	-31 145	-38 079

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-52 500	-48 300
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-52 500</i>	<i>-48 300</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-16 495	-15 175
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-68 995</i>	<i>-63 475</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	325 000	325 000
Anskaffningsvärde Byggnader	1 077 500	1 077 500
Ackumulerade avskrivningar	-1 077 500	-1 077 500
Årets avskrivning	0	0
Ombyggnad	14 747 227	14 747 227
Ackumulerade avskrivningar	-8 103 929	-7 753 901
Årets avskrivning	-350 028	-350 028
Anslutningsavgift	253 000	253 000
Ackumulerade avskrivningar	-253 000	-253 000
Årets avskrivning	0	0
Inventarier	7 286	7 286
Ackumulerade avskrivningar	-7 286	-7 286
Årets avskrivning	0	0
Summa	6 618 270	6 968 298

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 581 020	13 581 020
Summa ställda säkerheter	13 581 020	13 581 020



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

Karlskrona 2025-

Göran Eklund
Ordförande

Conny Bingström
Vice ordförande

Jacob Melander
Sekreterare

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025-

Berit Danielson
Ekonomitjänst B Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF STENBOCKEN 735000-1983 Sverige

Signerat med E-signering

2025-05-05 09:23:07 UTC

Undertecknare

Datum

Göran Eklund
Styrelseordförande
goran.eklund@gualme.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.104.17

Signerat med E-signering

2025-04-28 08:36:36 UTC

Undertecknare

Datum

Conny Bingström
Ordinarie ledamot
hyundaiconny@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.71.171

Signerat med E-signering

2025-04-28 21:27:58 UTC

Undertecknare

Datum

Jacob Melander
Styrelsesuppleant
jacob.melander0@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.123.159.85



Verifikat

Transaktion 09222115557546762679

Dokument

2024-Brf-Stenbocken-AR-signed-10596338

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2025-05-14 14:54:56 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-05-14 14:54:56 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-05-14 14:54:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF STENBOCKEN, 735000-1983

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenbocken för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 dessa 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 enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 mitt uttalande.

UTTALANDE:

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 därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbocken för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546762473

Dokument

BrfStenbockenrev

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-14 14:54:10 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-05-14 14:54:10 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-05-14 14:54:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3016	Hysesintäkter övriga objekt	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
3020	Årsavgifter	2 672 762	2 672 762	2 501 715	2 545 488	2 501 502
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	262 300	262 300	179 243	244 000	243 342
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	1 050	3 000	4 319
3250	Hysesintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	5 550	3 000	9 850
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	5 145	8 000	7 245
3540	Påminnelseavgifter	0	0	900	0	1 550
3590	Övriga fakturerade kostnader (sopor)	30 000	30 000	32 832	30 000	28 344
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	145	0	138
8310	Ränteintäkter	4 000	4 000	32 400	4 000	8 206
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa intäkter		2 939 801	2 939 801	2 760 180	2 794 227	2 805 697

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	0	0	0
4130	Sotning	6 000	0	0	0	6 580
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	50 000	0	0	0	0
4143	Energideklaration (nästa 2031)	0	0	0	0	0
Obligatoriska besiktningar		56 000	0	0	0	6 580
4780	Fastighetsskötsel	166 000	158 000	157 500	150 000	150 000
4781	Ekonomisk Förvaltning	73 500	70 000	68 595	67 000	66 252
5164	Snöröjning	25 000	25 000	21 470	25 000	31 909
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		264 500	253 000	247 565	242 000	248 161
4120	Entreprenadkostnad, städ	0	0	0	0	3 953
4234	Tvättutrustning	10 000	20 000	4 033	20 000	4 030
4301	Löpande reparationer	2 100 000	2 100 000	56 507	200 000	155 693
4302	Försäkringsärenden	0	50 000	0	0	186 068
4501	Planerat underhåll	0	0	427 949	0	16 928
4611	Fastighetsel	165 000	160 000	154 951	160 000	149 699
4623	Fjärrvärme	607 000	567 000	492 061	550 000	488 310
4630	Vatten och avlopp	235 500	220 000	209 404	200 000	186 404
4640	Sophantering <i>inkl ev container</i>	86 000	81 000	85 381	80 000	80 682
4643	Hyra sopcontainer	2 000	2 000	0	2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	40 000	40 000	35 063	40 000	39 606
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37 000	33 000	36 296	33 000	32 781
4800	Fastighetsskatt/avgift	102 000	101 000	101 316	100 000	100 705
4810	Korrigerig tidigare års skatt	0	0	0	0	-8
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	9 626	30 000	33 617
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	6 460	10 000	6 374
5901	Hemsida	1 500	1 500	0	1 500	0
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	875	2 000	1 925
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	39	1 000	10
6250	Postbefodran / rekommenderat brev	500	500	195	0	39
6450	Möteskostnader	3 000	1 000	3 035	1 000	3 990
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	800	1 000	0
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	3 500	2 800	3 500	2 743
6550	Konsultarvoden	4 000	0	8 082	0	14 594
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	7 252	500	6 636
Driftskostnader		3 441 500	3 425 000	1 642 125	1 435 500	1 514 779

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 950	2 000	1 950
8410	Låneräntor	85 000	85 000	85 539	123 000	94 946
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	0	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		87 000	87 000	87 489	125 000	96 896
6410	Arvode styrelse och förtroendevalda	37 000	37 000	48 300	37 000	35 851
7510	Arbetsgivaravgifter	12 000	12 000	15 175	12 000	11 264
6421	Revisionsarvode	12 000	12 000	3 750	12 000	3 750
Summa arvode och revision		61 000	61 000	67 225	61 000	50 865
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa avsättning inre fond		-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Resultat före avsättning till yttre fond samt avskrivningar		-925 738	-841 738	715 776	975 188	888 416
(Konto 4301 betalas 2 100 000kr från kassa)						
<i>Amortering, summa</i>		<i>230 000 kr/år</i>				
<i>Amorteringsgrad</i>		<i>4,15 %</i>				
<i>Beläningsgrad</i>		<i>1471 kr/kvm</i>				
7821	Avskrivningar byggnad	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
Summa avskrivningar		350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	430 000	430 000	0	430 000	0
Summa avsättning yttre fond		430 000	430 000	0	430 000	0
Överskott / Underskott		-1 705 766	-1 621 766	365 748	195 160	538 388
Summa kostnader		2 939 801	2 939 801	2 760 180	2 794 227	2 805 697

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

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, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man 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.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls 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, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se