



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB brf Stenbock i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Stenbock i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-1066 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbock 7	1943-12-06	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	606
12	p-platser	0
Totalt 24 objekt		606

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulla Furberg	Ledamot	2017-01-02
Ludvig Johansson	Ordförande	2024-12-16
Solweig Widmark-Andersson	HSB-Ledamot	2019-07-05
Esayas Tesfasla Ghidey	Ledamot	2020-12-28
Oskar Linder	Ledamot	2023-12-08
Ville Hedsberg	Ledamot	2024-12-16
Liv Mikaelsson	Ledamot	2024-12-16



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Furberg, Ludvig Johansson, Esayas Tesfasla Ghidey

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Furberg, Esayas Tesfasla Ghidey, Ludvig Johansson och Oskar Linder.

Revisorer har varit: Per Lundmark med Julia Olofsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Esayas Tesfasla Ghidey (sammankallande) och Ulla Furberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5,5%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Fjärrvärme
2003	Ombyggnad stammar och elrenovering
2004	Nya motorvärmарstolpar
2005	Nya fasader, tilläggsisolering och balkonger
2016	Ommålning trapphus
2017	Fönsterbyte
2021	Nya lägenhets- och entredörrar
2024	Målning fasad

Föreningen utför och planerar inte några större åtgärder de närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	180	148	218	270	248
Skuldsättning, kr/kvm	2 845	2 917	2 981	3 014	3 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 845	2 917	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	300	303	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	963	933	933	933
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	659	609	607	611	610
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	44	44	42	40
Soliditet, %	46	44	44	42	40

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	15 532	0	0	15 532
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	812 307	0	5 000	817 307
S:a bundet eget kapital, kr	827 839	0	5 000	832 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	696 819	12 161	-5 000	703 979
Årets resultat, kr	12 161	-12 161	23 221	23 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	708 980	0	18 221	727 200
S:a eget kapital, kr	1 536 819	0	23 221	1 560 039

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	708 979
Årets resultat, kr	23 221
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	727 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	727 200

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

Resultaträkning

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	658 795	616 159
Övriga rörelseintäkter		720	0
Summa Rörelseintäkter		659 515	616 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-434 015	-438 330
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 334	-19 738
Personalkostnader	Not 5	-19 851	-16 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-85 831	-77 264
Summa Rörelsekostnader		-565 031	-551 824
Rörelseresultat		94 484	64 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-71 300	-52 407
Summa Finansiella poster		-71 263	-52 175
Resultat efter finansiella poster		23 221	12 161
Resultat före skatt		23 221	12 161
Årets resultat		23 221	12 161

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	2 850 221	2 642 302
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		
	2 850 221	2 642 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		
	500	500
Summa Anläggningstillgångar		
	2 850 721	2 642 802

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		
	550	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	
	550 179	831 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	
	15 734	13 814
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		
	566 463	844 981
Summa Omsättningstillgångar		
	566 463	844 981
Summa Tillgångar		
	3 417 184	3 487 783



Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 532	15 532
Fond för yttre underhåll	817 307	812 307
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	832 839	827 839
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	703 979	696 819
Årets resultat	23 221	12 161
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	727 201	708 979
Summa Eget kapital	1 560 039	1 536 818

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	582 5251 091 709
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		582 5251 091 709
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 138 473674 401
Leverantörsskulder		18 70662 594
Skatteskulder		2 0323 209
Övriga kortfristiga skulder		18 2848 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	97 124110 399
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 274 619859 256
Summa Skulder		1 857 1441 950 966
Summa Eget kapital och skulder		3 417 1843 487 783

Kassaflödesanalys

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 484	64 336
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 831	77 264
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	85 831	77 264
Erhållen ränta	37	232
Erlagd ränta	-71 300	-52 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 053	89 425
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 552	-5 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-48 709	9 631
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-51 261	4 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 791	93 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-293 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-293 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 112	-38 848
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 112	-38 848
Årets kassaflöde	-281 071	54 922
Likvida medel vid årets början	828 586	773 664
Likvida medel vid årets slut	547 515	828 586

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Övriga upplysningar

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	75 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	596 160	565 080
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	18 000	18 000
	Hyrer garage och parkeringsplatser	40 350	28 800
	Övriga primära intäkter	10 785	8 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	665 295	620 649
	Hyresbortfall	-6 500	-4 490
	<i>Summa</i>	-6 500	-4 490
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	658 795	616 159

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-102 508	-99 224
	Reparationer	-4 469	-20 618
	El	-17 543	-19 682
	Uppvärmning	-105 261	-110 193
	Vatten	-58 568	-53 328
	Sophämtning	-28 862	-24 422
	Fastighetsförsäkring	-11 868	-10 622
	Kabel-TV och bredband	-32 942	-32 534
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 688	-18 504
	Förvaltningsavtalskostnader	-51 307	-49 203
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-434 015	-438 330

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-60	0
	Extern revision	-11 500	-9 500
	Medlemsavgifter	-7 600	-7 600
	Föreningsverksamhet	-200	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 974	-2 638
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 334	-19 738

Not 5	Personalkostnader	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 800	0
	Revisionsarvode	-1 400	-600
	Övriga arvoden	0	-12 900
	Sociala avgifter	-3 651	-2 993
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-19 851	-16 493
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-85 831	-77 264
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-85 831	-77 264
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-71 300	-52 341
	Övriga räntekostnader	0	-66
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-71 300	-52 407

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 190 841	4 190 841
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
	Årets investeringar	293 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 494 591	4 200 841
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 558 539	-1 481 275
	Årets avskrivningar	-85 831	-77 264
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 644 370	-1 558 539
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 850 221	2 642 302
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	4 562 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 606 000	1 606 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 206 000	6 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	2 500 675	2 500 675
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 500 675	2 500 675
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	547 515	828 586
	Övriga fordringar	2 664	2 581
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	550 179	831 167
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 734	13 814
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	15 734	13 814

Not 11

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 759-8980	3,59%	2026-06-30	476 864	5 420
Stadshypotek 759-8980	4,55%	2026-10-30	589 789	13 528
Stadshypotek 759-8980	2,96%	2026-03-01	654 345	7 372
			1 720 998	26 320
Långfristig del			576 261	
Nästa års amortering av långfristig skuld			13 528	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 131 209	
Kortfristig del			1 144 737	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			26 320	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			105 280	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,68%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		61 522	59 832
Övriga upplupna kostnader		35 602	50 567
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		97 124	110 399

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
 Årsredovisningen är daterad till 2025-11-30.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbock i Skellefteå, org.nr. 794700-1066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbock i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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. Revisorernas 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Stenbock i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Lundmark
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB brf Stenbock i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ludvig Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 16:26:22



Liv Mikaelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 14:22:17



Oskar Linder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 16:57:14



Solweig Widmark-Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 13:57:58



Esayas Tesfasla Ghidey

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 13:35:43



Ville Hedsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 16:53:49



Ulla Furberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 13:14:41



Per Lundmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 18:00:38



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 10:17:58



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB brf Stenbock i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Lundmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 18:02:19



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 10:16:31



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.