

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF STENKVISTA 11

2024-07-01 – 2025-06-30

ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinariestämma med
Bostadsrättsföreningen STENKVISTA 11

Tid: Söndagen den 26 oktober 2025, kl. 14:00

Lokal: Folkets hus

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Stenkvista 11
Org nr 769613-3748

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-10-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Mark Tingvall	Ordförande	2025
Robert Lundberg	Ledamot	2026
Christian Hedström	Ledamot	2025
Ingvar Westerdal	Ledamot	2025
Nicklas Blomqvist	Ledamot	2026
Jan Sandqvist	Suppleant	2025
Agneta Eriksson	Suppleant	2025
Karin Hedberg Jonsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbyberg, Sundbybergs kommun.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-04.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes Samir Ergaibi och Oscar Nyberg.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. 2071. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 76 Mkr under kommande 50 år.

Föreningen äger sedan 2006-06-30 fastigheten Stenkvista 11 i Sundbybergs kommun med adresserna Prästgårdsgatan 30 och Fågelsången 5. Fastigheten är bebyggd med ett flerfamiljshus i fem våningar med källare och vind. Byggnaden är uppförd 1961 och inrymmer 35 lägenheter och 1 lokal. I källaren finns tvättstuga och på vinden lägenhetsförråd. På gården finns en miljöstation. Föreningen har 9 p-platser på gården samt 15 garageplatser för bil, varav två är svåråtkomliga samt en garageplats för motorcykel. Värdeår 1961. Total boyta 2 437 m², lokalyta 817 m².

Av föreningens 35 lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt, resterande två uthyres. Lokalen, garage och p-platser hyrs ut.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har även ett avtal med Anticimex gällande skadedjursförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Föreningen har avtal med MBF (Mälardalens BostadsrättsFörvaltning ek.för.) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen påbörjat utredning för hur garagegolvet ska renoveras. Det är sprickbildningar och hålrum under betongen som behöver åtgärdas. En konsult har anlåtats för att utreda frågan.

De kvarvarande lägenhetsdörrar som fortfarande inte är säkerhetsdörrar planerar att bytas ut för att uppnå fullgott brandskydd i huset vilket också ger gott skydd för buller, vi tog in offerter på det. I samband med det installeras postboxar i entréerna.

Styrelsen har påbörjat utredning för hur fastighetsnära förpackningsinsamling ska upprättas på fastigheten då detta blir obligatoriskt för alla fastighetsägare senast 1 januari 2027.

Under året har vi övertagit skötseln av föreningens trädgård som tidigare köpts in av trädgårdsföretag.

Årsavgifterna för bostadsrätter har höjts på inrådan av vår ekonomiska förvaltare Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF. Intäkterna måste öka för att uppnå ett positivt kassaflöde och för att förbättra ekonomin inför kommande investeringsbehov till följd av ökade kostnader och ett högre ränteläge.

Under verksamhetsåret har en hyresrätt sålts och upplåtits som bostadsrätt, föreningen har numera två lägenheter som hyrs ut.

Ett lån har omsatts i december 2024 och i samband med omsättningen har en extra amortering med 3 197 025 kr gjorts.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	2 381 672	2 335 216	2 395 140	2 495 041
Resultat efter finansiella poster	kr	-764 565	-836 585	-522 308	-300 987
Soliditet	%	65	61	61	55
Likviditet	%	419	452	324	480
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	673	657	767
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	673		
Skuldsättning per kvm	kr	6 608	7 591	8 985	10 536
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 329	11 002	11 002	13 328
Energikostnad per kvm	kr	205	208	242	229
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,5	16,4	16,8	17,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,5	16,4	16,8	
Sparande per kvm	kr	103	101	226	331
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	66,89	64,67		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets resultat beror på räntekostnaderna och högre konsultkostnader vilket har bidragit till det negativa resultatet. För att stärka föreningens kassa och möta de kommande kostnadsökningar samt underhåll har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 6 % fr.o.m. 2025-07-01.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan upprättad via Planima.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2071.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Föreningen har två hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	31 152 547	10 044 399	1 814 753	-3 743 391	-836 585
Upplåtelse lgh	804 845	2 673 180			
Reservering till yttre fond			195 000	-195 000	
Anspråktagande av yttre fond			-83 354	83 354	
Balansering av föregående års resultat				-836 585	836 585
Årets resultat					-764 565
Belopp vid årets utgång	31 957 392	12 717 579	1 926 399	-4 691 622	-764 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 691 621
Årets resultat	-764 565
	-5 456 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	145 647
I ny räkning balanseras	-5 601 833
	-5 456 186

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-764 565
Dispositioner	-145 647
Årets resultat efter dispositioner	-910 212

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 072 046
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 381 672	2 335 216
Summa rörelseintäkter		2 381 672	2 335 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 258 044	-1 287 951
Periodiskt underhåll	5	0	-83 354
Övriga externa kostnader	6	-270 478	-172 404
Arvoden och personalkostnader	7	-72 240	-64 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 539	-1 082 218
Summa rörelsekostnader		-2 700 301	-2 690 150
Rörelseresultat		-318 629	-354 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	110 205	84 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 141	-566 600
Summa finansiella poster		-445 936	-481 651
Resultat efter finansiella poster		-764 565	-836 585
Årets resultat		-764 565	-836 585
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-764 565	-836 585
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	83 354
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-145 647	-195 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-910 212	-948 231

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	60 682 776	61 764 994
Inventarier, verktyg och installationer	10	103 929	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 786 705	61 764 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		60 790 305	61 768 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 638	0
Övriga fordringar	11	165	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 506	37 060
Klientmedel i SHB		2 354 472	1 712 901
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 439 781	1 749 978
Summa omsättningstillgångar		2 439 781	1 749 978
Summa tillgångar		63 230 086	63 518 572

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 957 392	31 152 547
Upplåtelseavgifter		12 717 579	10 044 399
Fond för yttre underhåll		1 926 399	1 814 753
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 601 370</u>	<u>43 011 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 691 621	-3 743 390
Årets resultat		-764 565	-836 585
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 456 186</u>	<u>-4 579 975</u>
Summa eget kapital		41 145 184	38 431 724
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 700 000	7 326 000
Summa långfristiga skulder		<u>17 700 000</u>	<u>7 326 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 802 975	17 374 000
Leverantörsskulder		277 171	81 268
Skatteskulder		7 363	4 131
Övriga skulder	14	0	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 393	297 969
Summa kortfristiga skulder		<u>4 384 902</u>	<u>17 760 848</u>
Summa eget kapital och skulder		63 230 086	63 518 572

Kassaflödesanalys

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-318 629	-354 934
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 099 539	1 082 218

Erhållen ränta	56 205	34 549
Erhållna utdelningar	54 000	50 400
Erlagd ränta	-556 141	-566 600

	334 974	245 633
Ökning/minskning kundfordringar	-1 638	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-46 594	-10 442
Ökning/minskning leverantörsskulder	195 903	-109 979
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-825	-1 839

Kassaflöde från den löpande verksamheten	481 820	123 373
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier	-121 250	0
------------------------------------	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 250	0
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter	2 673 180	0
Inbetalda Insatser	804 845	0
Amortering av skuld	-3 197 025	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	281 000	0
--	----------------	----------

Årets kassaflöde	641 570	123 373
Likvida medel vid årets början	1 712 902	1 589 528

Likvida medel vid årets slut	2 354 472	1 712 901
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter 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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i samband med budget för kommande räkenskapsår beslutat om en höjning av avgiftern aför bostadsrätter med 6 %, höjningen gäller fr.o.m. 2025-07-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	1 593 059	1 510 296
Hyror lokaler	371 502	365 112
Hyror parkering	211 320	213 060
Hyror bostäder	218 859	242 004
*Övriga intäkter	18 346	13 084
**Återförda reserveringar	-4 805	0
Brutto	2 408 281	2 343 556
Hysesförluster vakanser bostäder	-23 729	0
Hysesförluster vakanser parkering	-2 880	-8 340
Summa nettoomsättning	<u>2 381 672</u>	<u>2 335 216</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov. P-plats och garage debiteras medlemmar separat för.

*Avser överlåtelse/upplåtelse avgifter.

** Avser rättelse av fastighetsskatt

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	118 886	148 510
Reparationer, löpande underhåll	154 341	125 927
Elavgifter	81 931	76 408
Uppvärmning	439 925	467 338
Vatten och avlopp	145 612	134 538
Renhållning	87 365	80 034
Försäkringar	44 377	73 009
Kabel-TV / Internet	71 416	70 607
Övriga fastighetskostnader	20 431	26 980
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 760	84 599
Summa driftskostnader	<u>1 258 044</u>	<u>1 287 950</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Underhåll vattenläcka	0	28 635
Stamspolning/OVK	0	54 719
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>83 354</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	2 734	0
Kommunikation	14 884	12 878
Porto	108	0
Revision	26 625	22 400
Föreningsmöten	1 068	399
Ekonomisk och administrativ förvaltning*	57 674	88 705
Övriga förvaltningskostnader	54 581	41 116
Konsultarvoden	107 077	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 727	6 906
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>270 478</u>	<u>172 404</u>

*Förvaltningsarvode avser 3 kvartal år 2024 och 5 kvartal år 2023.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	57 280	52 500
Sociala kostnader	14 960	11 723
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>72 240</u>	<u>64 223</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	56 198	34 467
Övriga ränteintäkter	7	82
Utdelning MBF	54 000	50 400
Summa finansiella intäkter	<u>110 205</u>	<u>84 949</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 971 061	49 971 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 971 061	49 971 061
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 073 844	-8 991 626
Årets avskrivningar	-1 082 218	-1 082 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 156 062	-10 073 844
Utgående planenligt värde	<u>38 814 999</u>	<u>39 897 217</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 867 777	21 867 777
Utgående planenligt värde	21 867 777	21 867 777
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>60 682 776</u>	<u>61 764 994</u>
Taxeringsvärde byggnad	<u>48 549 000</u>	<u>30 680 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 549 000	30 680 000
Taxeringsvärde mark	29 122 000	29 322 000
	<u>77 671 000</u>	<u>60 002 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	74 000 000	57 000 000
Lokaler	3 671 000	3 002 000
	<u>77 671 000</u>	<u>60 002 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Årets anskaffningar/fastighetsbox	121 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 250	0
Årets avskrivningar	-17 321	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 321	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>103 929</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	165	17
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>165</u>	<u>17</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SWHY	2,580	2027-10-24	4 974 000
SWHY	1,250	2026-12-22	7 326 000
SWHY	2,950	2029-11-23	5 400 000
SWHY	2,747	2025-12-28	3 802 975
Summa skulder till kreditinstitut			21 502 975
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 802 975
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 700 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 502 975

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	34 300 000	34 300 000
Summa ställda säkerheter	34 300 000	34 300 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Moms	0	3 480
Summa övriga kortfristiga skulder	0	3 480

Årsredovisningen färdigställdes 2025-09-17

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mark Tingvall
Ordförande

Robert Lundberg

Christian Hedström

Ingvar Westerhall

Nicklas Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARK TINGVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-23 19:51:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARK TINGVALL

Mark Tingvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.143.158

NICKLAS BLOMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-24 15:58:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nicklas Sebastian Boje Blomqvist

Nicklas Blomqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.80.46

ROBERT LUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-23 11:39:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT LUNDBERG

Robert Lundberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.72.11.29

INGVAR WESTERDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-23 14:30:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Ingvar Westerdahl

Ingvar Westerdahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.71.161.130

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-24 17:40:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN HEDSTRÖM

Christian Hedström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.64.46

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-25 05:41:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.97

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkvista 11, org.nr 769613-3748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkvista 11 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stenkvista 11 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-25 05:42:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.97