

Årsredovisning

för

Brf Stenhagen

785000-2358

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Brynäs 69:15, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1960-01-04 och den ekonomiska planen registrerades 1962-08-17. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 4-8 i Gävle. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som används som styrelserum. På fastigheten finns även 15 garageplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök,
24 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 215 kvm

Total lokalyta inkl. garage, förråd och styrelserum: 337 kvm

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trädgårdsskötseln har utförts av Veterankraft och lokalvård av Monrab Gävle AB.

Från November 2022 så sköter COFI Allservice våran snöröjning tills vidare under vintersäsong.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusplan som ger underlag för bedömning av fastighetens underhållsstatus. Med denna rapport som grund kan förvaltningen på ett bra sätt planeras och genomföras avseende drift, underhåll och investeringar.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Fasader	2025
OVK besiktning	2024
Ny frånluftsfläkt på taket Hillmanskroken 8	2024
4 nya säkerhetsdörrar i trapphus 4 och 6	2024
Byte av armaturer trapphus och korridor	2023
Underhållsspolning rör	2022
Vattenbesiktning i alla kök och badrum	2021
Relining av källarstammar	2020
Radonmätning	2019
Målning trapphus Hillmanskroken 8	2019
Installerat passersystem på samtliga 6 portar	2019
OVK-besiktning	2018
Målning trapphus Hillmanskroken 4 och 6	2018
Energideklaration	2018
Radonmätning	2018
Isolering alla vindar	2017
Byte av två tryckstyrda frånluftsfläktar på tak	2016
Byte tvättmaskin och torktumlare i stora tvättstugan	2015
Byte tvättmaskin och torktumlare	2014
Asfaltering	2013
Målning i källare och tvättstuga	2012
Renovering av socklar	2012
Byte fönster och balkongdörrar	2009
Ombyggnad el	2008
Byte lägenhetsdörrar	2007
Installation bredband	2004
Byte stammar samt badrumsrenovering	2000
Byte garageportar	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering av hus Hillmanskroken 8 A till 8 D utförd av Valbo Fasad.
Överflytt av mekaniskt låssystem från Certego till Lås och Nyckel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 och vid räkenskapsårets slut 72.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Hallin	ledamot, ordförande
	Mikael Sköld	ledamot
	Kent Wallenö	ledamot

Suppleant	Stephanie Galvez
	Yolanda Gallego

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: www.hillmanskroken.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 724	2 607	2 575	2 497	2 376
Resultat efter finansiella poster	-597	-318	73	208	272
Soliditet (%)	1,61	10,08	13,82	12,66	9,18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	767	731	709	695	675
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,54	90,11	88,57	89,55	91,36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	199	180	177	153
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 765	1 616	1 672	1 729	1 979
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 950	1 786	1 848	1 910	2 187
Räntekänslighet (%)	2,54	2,44	2,60	2,75	3,24
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	126	169	175	194

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 338 422 kronor per år. Föreningen har även gjort en fasadrenovering under året för ca 750tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 705	819 484	80 054	-318 492	706 751
Avsättning till yttre fond		300 000	-300 000		0
Ianspråkstagande yttre fond		-396 932	396 932		0
Omföring av föregående års resultat:			-318 492	318 492	0
Årets resultat				-596 690	-596 690
Belopp vid årets utgång	125 705	722 552	-141 506	-596 690	110 061

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-141 505
årets förlust	-596 690
	-738 195

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	87 003
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	212 997
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-792 500
i ny räkning överföres	-245 695
	-738 195

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 723 928	2 606 756
Summa rörelseintäkter		2 723 928	2 606 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 372 026	-2 013 685
Övriga externa kostnader		-163 649	-149 723
Personalkostnader	4	-302 926	-301 473
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 422	-338 422
Summa rörelsekostnader		-3 177 023	-2 803 303
Rörelseresultat		-453 095	-196 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 776	-122 545
Summa finansiella poster		-143 595	-121 945
Resultat efter finansiella poster		-596 690	-318 492
Resultat före skatt		-596 690	-318 492
Årets resultat		-596 690	-318 492

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

5 571 115

5 909 537

Summa materiella anläggningstillgångar

5 571 115

5 909 537

Summa anläggningstillgångar

5 571 115

5 909 537

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 607

3 173

Övriga fordringar

2 403

9 254

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 210

83 292

Summa kortfristiga fordringar

93 220

95 719

Kassa och bank

Kassa och bank

6

1 155 268

1 004 646

Summa kassa och bank

1 155 268

1 004 646

Summa omsättningstillgångar

1 248 488

1 100 365

SUMMA TILLGÅNGAR

6 819 603

7 009 902

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

125 705

125 705

Fond för yttre underhåll

722 552

819 484

Summa bundet eget kapital

848 257

945 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-141 505

80 055

Årets resultat

-596 690

-318 492

Summa fritt eget kapital

-738 195

-238 437

Summa eget kapital

110 062

706 752

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

4 081 119

3 691 151

Summa långfristiga skulder

4 081 119

3 691 151

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

8

2 189 304

2 049 272

Leverantörsskulder

113 315

288 310

Skatteskulder

9 450

13 280

Övriga skulder

9

28 071

26 968

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

288 282

234 169

Summa kortfristiga skulder

2 628 422

2 611 999

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 819 603

7 009 902

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-596 690	-318 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		338 422	338 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-258 268	19 930
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 499	-5 300
Förändring av kortfristiga skulder		-123 610	111 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-379 379	126 499
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		530 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		530 000	-200 000
Årets kassaflöde		150 621	-73 501
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 004 646	1 078 147
Likvida medel vid årets slut		1 155 267	1 004 646

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 895 637 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 466 288	2 348 940
Hyror lokaler	2 400	3 400
Hyror garage	58 074	57 735
Gemensamhetsel	102 802	103 209
Bredband	68 400	68 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 080	7 490
Avgift andrahandsuthyrning	20 885	17 582
	2 723 929	2 606 756

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	201 431	247 692
Periodiskt underhåll	851 912	396 932
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	79 461	79 461
Uppvärmningskostnad	362 626	357 561
Vatten- och avloppsavgifter	199 890	171 280
Elavgifter	194 928	179 577
Renhållning	97 369	101 286
Snöröjning	57 221	109 435
Förbrukningsinventarier/material	8 342	29 066
Fastighetsförsäkring	37 356	36 200
Tv, bredband, telefoni	188 879	187 740
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	92 610	82 480
Rengöring vent.brandskydd		34 975
	2 372 025	2 013 685

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	30 500	31 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	200 250	200 250
Sociala avgifter enligt lag och avtal	72 176	70 223
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	302 926	301 473

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 418 768	15 418 768
Mark	174 257	174 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 593 025	15 593 025
Ingående avskrivningar	-9 683 488	-9 345 066
Årets avskrivningar	-338 422	-338 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 021 910	-9 683 488
Utgående redovisat värde	5 571 115	5 909 537
Taxeringsvärden byggnader	22 157 000	19 884 000
Taxeringsvärden mark	6 844 000	6 004 000
	29 001 000	25 888 000

Not 6 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 155 268	1 004 646
	1 155 268	1 004 646

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
	10 635 000	10 635 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,990	2027-06-01	881 119	921 119
Stadshypotek	2,910	2028-09-01	1 290 000	1 330 000
Stadshypotek	1,090	2026-03-30	1 470 032	1 510 032
Stadshypotek	2,440	2030-03-30	1 340 000	1 380 000
Stadshypotek	2,94	2026-02-13	559 272	599 272
Stadshypotek	3,360	2029-04-30	730 000	0
			6 270 423	5 740 423
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 189 304	-2 049 272

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken

Beräknad amortering kommande räkenskapsår är 240 000 kr.

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 5 070 423 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Personalskatt	15 100	14 950
Sociala avgifter	12 971	12 018
	28 071	26 968

Årsredovisningen beslutades 2026-02-03

Gävle 2026

Jan Hallin

Mikael Sköld

Kent Wallenö

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende