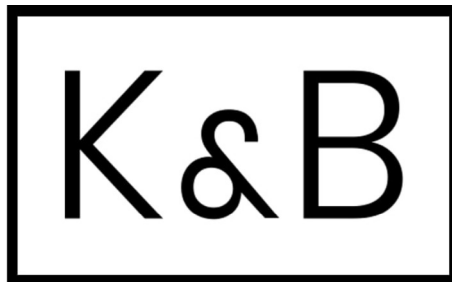


Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Stengodset**  
769615-6178



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

## Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset, 769615-6178, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Föreningens ändamål

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen från föreningens sida. Person som innehar andelar i en bostadsrätt är medlem i föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) 39 kap. 25 - 27 §§. Det innebär att Stengodset är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har andelar i Porslinsfabrikens Samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningarna Brämaregården GA:20, Brämaregården GA:21 samt Tingstadsvassen GA:11. Föreningen har även andelar i gemensamhetsanläggningarna Brämaregården GA:18 samt Tingstadsvassen GA:10.

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022-04-11 av Sustend.

Styrelsen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Under året har styrelsen även haft protokollförda styrelsemöten med en månads mellanrum.

Föreningen är registrerad för moms- och arbetsgivardeklaration.

#### **Styrelsen och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie ledamöter**

		<b>Vald t.o.m föreningsstämma</b>
Tobias Larsson Wallander	Ordförande	2026
Goran Kostadinov	ledamot	2025
Josipa Pandzic	ledamot	2025
Åke Söderberg	ledamot	2025

##### **Styrelsesuppleant**

Hoshyar Baban	Styrelsesuppleant	2026
---------------	-------------------	------

##### **Revisor**

Per J. Hellström	Extern Revisor	2025
------------------	----------------	------

##### **Valberedning**

Johnny Chiem	Sammanställande	2025
Almasa Kostadinov		2025
Erik Farideh		2025

#### **Reparationer och underhåll**

Föreningen har under året utfört reparationer för 687 321 kr och planerat underhåll som är inkluderat i

reparationer för 275 414 kr. Dessa kostnader är ytterligare specificerat i not 4 Reparationer och underhåll.

Årets underhållskostnader i det planerade underhållet (not 4) avser ommålning av entréerna i trapphusen, byte av brandluckan i GA 17, Installation av ett anti-lift system i den automatiska garagedörren, insatser för att utföra service på sopsugsanläggningen och ett markarbete på gatan utanför glasväggen. Byte av konstgräset skjuts på framtiden. Konstgräset skall dock underhållas genom rengöring under året.

Styrelsen lägger enligt stadgarna 832 848 kr till den yttre underhållsfonden. Denna siffra baserar sig på taxeringsvärdet som är 277 616 000 kr 2023.

---

<b>Planerade åtgärder</b>	<b>År</b>
Dammbindning av golv	2025
<b>Sammanställning av utförda åtgärder</b>	
Målning av entréer	2024
Installation av kameraövervakningsystem	2023
Renovering av cykelrum	2023
Byte av styrskor till hissorgar och schaktdörrar	2023
Dränering av parkeringsyta	2023
Plattläggning frmaför entré och utmed fasad	2023
Installation av laddstolpar	2022
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2022
Byte av larmkommunikation och lina för hissar	2022
Breddning och målning av parkeringsplatserna på kvillegatan	2022
Byte av garageport	2022
Övergång från berg- till fjärrvärme	2021-2022
Storstädning av innergården	2020
OVK-besiktning	2020
Byte av belysning till miljöbelysning	2019-2020

### **Medlemsinformation**

#### **Överlåtelser**

Under 2024 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (Föregående år var antalet 13)

#### **Medlemmar**

Antalet medlemmar är fler än antalet lägenheter därför att man räknas som medlem om man har ett andelstal som är en procentsats av en bostadsrätt som avser lägenhet och bostad. På årsstämman är det en röst per bostadsrätt som gäller oavsett hur många andelstagare en bostadsrätt har.

Vid årets ingång hade föreningen 202 medlemmar  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret  
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret  
Vid årets utgång hade föreningen 203 medlemmar

#### **Årsavgifter**

Föreningen har genomfört två höjningar, en höjning genomfördes från 2024-01-01 på 5% och ytterligare en på 5% from 2024-10-01

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1 i Göteborg. På Fastighetens mark står fyra bostadshus med 133 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009 och 2010. På marken finns även ett parkeringsgarage.

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt. 55 parkeringsplatser, 20 garage, 3 mopedgarage, 6 mc-platser och 95 förråd med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen följer nedan i tabell.

1 R o K	2 R o K	3 R o K	4 R o K
42	44	30	17

Total tomtarea: 6374 kvm  
Total bostadsarea: 8902 kvm

Information om försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF AB till och med 2025-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Khoury & Bergström Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt avtal. Dessutom ingår ett städavtal.

### Väsentliga avtal

Tv och Bredband	Telia
Elavtal	Fortum
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Bevakningstjänst	Securitas
Serviceavtal Hiss	Schindler Hiss

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	7 530	6 794	6 798	6 746
Resultat efter finansiella poster	-2 498	-2 521	-1 931	-1 716
Soliditet, %	79	79	79	79
Förändring av underhållsfond	832	1 548	1 227	293
Resultat efter fondförändringar	-3 055	-1 486	-594	555
Sparande kr/kvm	10	46	136	136
Årsavgift för bostadsrätter kr/kvm	704	657	657	657
Årsavgifternas andel av omsättningen (%)	84	86	86	87
Driftskostnad kr/kvm	443	376	326	399
Energikostnad kr/kvm	187	165	141	153
Ränta kr/kvm	248	181	111	108
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	103	202	198	74
Lån kr/kvm	6 317	6 317	6 317	6 364
skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 779	6 779	6 779	6 830
Räntekänslighet (%)	9,64	10,32	10,32	10,39
Snittränta (%)	2,79	2,87	1,76	1,69

De nyckeltal som krävs enligt god sed har beräknats enligt BFNAR 2023:1

De nyckeltal som har annorlunda beräkningsbas än tusen kronor har det angivet efter nyckeltalet. T.ex. Årsavgift för bostadsrätter kr/kvm och med detta menas att enheten för just detta nyckeltal är kronor per kvadratmeter.

Sparande kr/kvm anger justerat resultat delat med ytan (som återfinns i avsnittet fastighetsuppgifter). Med justerat resultat menas årets resultat adderat med avskrivningarna kostnadsfört planerat underhåll och väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten samt subtraktion av väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Detta tal delas med antalet kvadratmeter.

Soliditet anger hur stora andelar av bostadsrättsföreningen som är finansierade av eget kapital, exempelvis eget kapital delat med balansomslutningen.

Energikostnad anges genom att addera total kostnad för el, uppvärmning och vatten. Sedan dela detta med antalet kvadratmeter.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på (1%) en procentenhet på lånens ränta. Det betyder att årsavgifterna kan behöva höjas med 9,64% om räntan stiger med en procentenhet.

Snitträntan har räknats ut genom ett viktat genomsnittsvärde där viktningen är antalet kronor i lån.

### Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Stengodset har ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024. Det är negativt därför att avskrivningarna är större än resultatet. En avskrivning är en skattemässig bokföringspost för att påvisa en värdeförändring hos en tillgång på balansräkningen. I detta fallet fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För att säkerställa en god ekonomi har två höjningar av avgiften gjorts i föreningen under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållssfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	241 902 000	8 380 326	-19 321 997	-2 520 834
Disp. enl. Stämman			-2 520 834	2 520 834
Avsättning till yttre underhållsfond		832 848	-832 848	
Bokslutsdisposition		-1 928 000	1 928 000	
Årets resultat				-2 489 123
<b>Vid årets slut</b>	<b>241 902 000</b>	<b>7 285 174</b>	<b>-20 747 679</b>	<b>-2 489 123</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:	
Fri överkursfond	1 928 000
Avsättning till yttre underhållsfond	-834 848
Balanserat resultat	-21 842 831
Årets resultat	-2 489 123
<b>Totalt</b>	<b>-23 238 802</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	-23 238 802
<b>Summa</b>	<b>-23 238 802</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 359 242	6 724 292
Övriga rörelseintäkter		171 123	70 191
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>7 530 365</b>	<b>6 794 483</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3,4	-3 949 920	-3 553 708
Övriga externa kostnader	5	-996 547	-1 046 011
Personalkostnader	6	-374 281	-419 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 582 972	-2 582 972
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 903 720</b>	<b>-7 602 186</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-373 355</b>	<b>-807 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 514	19 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 215 321	-1 732 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 124 807</b>	<b>-1 713 131</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 498 162</b>	<b>-2 520 834</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		9 039	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>9 039</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 489 123</b>	<b>-2 520 834</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 489 123</b>	<b>-2 520 834</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	288 585 481	290 949 539
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	281 539	309 874
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>288 867 020</u>	<u>291 259 413</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>288 867 020</u>	<u>291 259 413</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		44 524	4 468
Övriga fordringar		376 100	338 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 761	203 605
Summa kortfristiga fordringar		<u>520 385</u>	<u>546 414</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	1 732 840	1 558 354
Summa kassa och bank		<u>1 732 840</u>	<u>1 558 354</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 253 225</u>	<u>2 104 768</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>291 120 245</u>	<u>293 364 181</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 902 000	241 902 000
Underhållsfond		6 452 326	8 380 326
Summa bundet eget kapital		248 354 326	250 282 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		-	-1 928 000
Balanserat resultat		-17 014 452	-14 493 617
Årets resultat		-2 489 123	-2 520 834
Summa fritt eget kapital		-19 503 575	-18 942 451
<b>Summa eget kapital</b>		<b>228 850 751</b>	<b>231 339 875</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11	6 350 000	6 350 000
Summa långfristiga skulder		6 350 000	6 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	54 000 000	54 000 000
Leverantörsskulder		634 637	333 982
Skatteskulder		237 497	287 844
Övriga skulder		2 267	22 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 045 093	1 029 690
Summa kortfristiga skulder		55 919 494	55 674 306
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>291 120 245</b>	<b>293 364 181</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-2 498 162	-2 520 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 684 869	2 582 972
	<u>186 707</u>	<u>62 138</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>186 707</b>	<b>62 138</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	117 124	-100 211
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-129 345	-583 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>174 486</b>	<b>-621 241</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-328 317
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	371 061
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>42 744</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	54 000 000	23 500 000
Amortering av låneskulder	-54 000 000	-23 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>174 486</b>	<b>-578 497</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 558 354</b>	<b>2 136 851</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 732 840</b>	<b>1 558 354</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	100
Kameraövervakningssystem	15
Laddstolpar	10

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 263 094	5 849 856
Hyror p-platser/garage	793 813	642 247
Hyror Förråd	332 335	232 189
<b>Summa</b>	<b>7 389 242</b>	<b>6 724 292</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterad el, laddstolpar	23 799	3 640
Erhållna skadestånd	80 041	-
Försäkringsersättningar	5 220	-
Förseningsavgifter, ej moms	2 639	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 400	15 858
Överlåtelseavgifter	-	24 107
Övriga intäkter		26 584
Öres och kronutjämning	24	2
<b>Summa</b>	<b>141 123</b>	<b>70 191</b>
<b>Summa</b>	<b>7 530 365</b>	<b>6 794 483</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porttelefon - Abonnemang	4 261	2 912
Besiktningskostnader	-	11 926
Bevakningskostnader	183 648	134 795
Samfällighetsavgifter	-	57 396
Systematiskt brandskyddsarbete	-	21 633
Hyra för sopcontainer	13 323	-
Reparation och underhåll av fastighet	687 321	635 588
Reparation och underhåll av markanläggningar	37 711	-
Snöröjning	31 943	41 556
Trädgårdsskötsel	151 382	-
Hiss Serviceavtal	77 290	-
Försäkringar	143 767	139 032
Fastighetsskatt	282 239	237 497
Serviceavtal	-	89 613
Gångbanerenshållning	-	4 351
Förbrukningsmaterial	-	20 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	19 625

### Taxebundna kostnader

Elektricitet	505 282	391 653
Uppvärmning/Fjärrvärme	902 299	898 811
Vatten och avlopp	246 469	287 461
Telekommunikation/Bredband	495 920	393 832
Sophantering	187 065	165 735
	<b>3 949 920</b>	<b>3 553 708</b>

### Not 4 Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Dörrar & Lås	57 537	57 664
Värme, installationer	17 139	2 025
Ventilation, installationer	17 586	21 505
El, installationer	61 417	12 627
Tele/TV/Porttelefon	25 634	-
Hiss	107 129	37 817
Övriga installationer	5 871	8 850
P-platser/Garage	27 405	5 751
Vattenskador	89 883	105 475
Klottersanering	2 306	4 329
Summa	411 907	256 043

### Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen	19 850	154 275
Ventilation, installationer (*)	109 000	13 489
Hiss	-	75 713
Övriga installationer (sopsug)	108 853	25 788
Markytor	37 711	110 280

**Summa** **687 321** **635 588**

(\*) Hela utgiften på 109000 avser ett större arbete med en brandlucka utförd av Safeteam

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning	236 747	
Störningsjour	9 955	-
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	-	670 784
Fastighetsskötsel och förvaltning	449 635	211 643
Hyra av maskiner och anlägg.	13 418	-
Programvaror	15 834	-
Förbrukningsmaterial	8 914	-
Telekommunikation	570	-
Postbefordran	-	7 618
Ersättningar till revisor	28 125	25 000
Övriga förvaltningskostnader	80 616	86 114
IT-tjänster	19 000	14 946
Konsultarvoden	36 581	
Bankkostnader	7 466	2 192
Advokat och rättegångskostnader	11 500	26 020
Samfälligheter	77 208	-
Övriga externa kostnader	978	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	1 694
<b>Summa</b>	<b>996 547</b>	<b>1 046 011</b>

## Not 6 Arvoden och ersättningar

### Arvoden och ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	286 500	318 498
Valberedningen	4 500	7 900
<b>Summa</b>	<b>291 000</b>	<b>326 398</b>
Sociala avgifter	80 290	93 097
Fika	2 991	-
<b>Summa</b>	<b>374 281</b>	<b>419 495</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	247 058 000	247 058 000
Mark	70 400 000	70 400 000
Pågående nyanläggningar	-	371 061
	317 458 000	317 829 061
Årets anskaffningar		
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-371 061
Utgående anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000

### Ingående avskrivningar

Vid årets början		
Byggnader	-26 508 461	-23 943 932
Årets avskrivning		
Byggnader	-2 364 058	-2 564 529
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-28 872 519</b>	<b>-26 508 461</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>288 585 481</b>	<b>290 949 539</b>
Byggnader	218 185 481	220 549 539
Mark	70 400 000	70 400 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	275 000 000	275 000 000
Lokaler	2 616 000	2 616 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>277 616 000</b>	<b>277 616 000</b>
varav byggnader	200 616 000	200 616 000

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	328 317	328 317
Vid årets slut	328 317	328 317
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 443	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-28 335	-18 443
Vid årets slut	-46 778	-18 443
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>281 539</b>	<b>309 874</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förutbetald försäkring	59 661	60 241
Övriga förutbetalda kostnader	40 100	143 364
	<b>99 761</b>	<b>203 605</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 334 246
Plusgirokonto Nordea	968 017	190 579
Sparkonto Nordea	764 823	33 529
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>1 732 840</b>	<b>1 558 354</b>

### Not 11 Fastighetslån

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ing. Skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. Skuld
Nordea	2,84 %	2025-04-17	-	30 500 000	-	30 500 000
Nordea	2,74 %	2025-09-30	-	11 500 000	-	11 500 000
Nordea	2,73 %	2025-12-30	-	12 000 000	-	12 000 000
Nordea	2,30 %	2024-04-17	30 500 000	-	30 500 000	-
Nordea	4,48 %	2024-09-30	11 500 000	-	11 500 000	-
Nordea	4,53 %	2024-12-30	12 000 000	-	12 000 000	-
SEB	1,42 %	2027-05-28	6 350 000	-	-	6 350 000
<b>Summa</b>			<b>60 350 000</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>	<b>60 350 000</b>

Kapital bundet till angivet datum under Bundet till, Räntan följer STIBOR 3 mån under bindningstiden.

### Not 12 Förfall Fastighetslån

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	54 000 000	54 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 350 000	6 350 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 350 000</b>	<b>60 350 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	390 317	390 317
Upplupna räntekostnader	-	101 897
Förutbetalda intäkter	626 831	190 579
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna driftskostnader	2 945	321 897
	<b>1 045 093</b>	<b>1 029 690</b>

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	76 000 000	76 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

## Underskrifter

Tobias Wallander

  
Tobias Larsson Wallander (6 maj 2025 08:11 GMT+2)

2025-05-06

Ordförande

Goran Kostadinov

**Goran Kostadinov** 2025-05-05

Ledamot

Josipa Pandzic

  
Josipa Pandzic (6 maj 2025 11:16 GMT+2)

2025-05-06

Ledamot


Åke Söderberg

  
Åke Söderberg (6 maj 2025 07:05 GMT+2)

2025-05-06

Ledamot

Hoshyar Baban

  
Hoshyar Baban (6 maj 2025 09:42 GMT+2)

2025-05-06

Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-30

Per J Hellström



2025-05-05

Extern Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stengodset , org. nr. 769615-6178

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNING

### Uttalande

Jag har utfört en revision av BRF Stengodset årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01- 2024-12-31

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.

### Grund för mitt uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är såväl tillräckliga som ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan föräntas 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, oaktat försviitt dessa grundas i oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillfyllest och ändamålsenliga, att utgöra grundvalar för mina uttalanden. Risken att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är större i jämförelse med en väsentlig felaktighet som har sin grund i oavsiktliga misstag, enär upp-såttliga oegentligheter må innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden av fakta, felaktig information därjämte åsido-sättande av lagbundna obligatoriska interna kontrollåtgärder.
- skaffar jag mig en *förståelse* av den del av föreningens internkontroll som är av betydelse för min revision i syfte att utforma lämpliga gransknings-åtgärder med hänsyn till omständigheterna, däremot ej med syftet att kunna uttala mig om *effektiviteten* i föreningens interna kontroll.
- utvärderar* jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används jämväl rimligheten av styrelsens uppskattningar i bokföringen samt därtill hörande upplysningar.
- drar jag *slutsatser* beträffande lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid årsredovisningens upprättande.
- drar jag därför *slutsatser* grundade på inhämtade revisionsbevis, försviitt någon väsentlig osäkerhetsfaktor föreligger som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. För det fall slutsatsen landar i att en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i min revisions-berättelse fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan emellertid innebära att föreningen ingalunda må fortsätta verksamheten.
- utvärderar* jag den övergripande presentationen, struktur jämte innehåll i årsredovisningen, däribland noter, upplysningar, samt för det fall årsredovisningen återger underliggande transaktioner och händelser adekvat och som därmed frambringa en rättvisande bild.

## ANDRA KRAV ENLIGT LAG- ELLER FÖRORDNING, MYNDIGHETS FÖRESKRIFTER JÄMTE STADGAR

Jag är ålagd att informera styrelsen beträffande revisionens planerade omfattning och inriktning likväl tidpunkt för dess utförande. Jag må därutöver upplysa styrelsen för det fall några iakttagelser av betydelse gjorts under revisionen, härvid kan jag komma att identifiera exempelvis därest den interna kontrollen varit behäftad med betydande brister.

---

## Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen, med härtill hörande räkenskapsmaterial, har jag därvid även utfört en revision gällande styrelsens förvaltning av BRF Stengodset härstädes beträffande räkenskapsåret 2024-01-01- 2024-12-31

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för ovanstående räkenskapsår.

## Grund för mitt uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt bestämmelserna i detta regelverk beskrivs närmare i nedan följande avsnitt **Revisorns ansvar**.

Jag är oberoende, enligt god revisorsred i Sverige, i förhållande till föreningen samt är vidare av uppfattningen att jag i övrigt fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt samma regelverk.

Jag är därutöver av uppfattningen att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga såväl som ändamålsenliga för att ligga till grund för mitt i det föregående avsnittet redogjorda uttalande.

---

## Styrelsens ansvar

Det är alltid styrelsen som, utan undantag, ytterst har det decisiva ansvaret för föreningens förvaltning.

---

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, däribland mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot väsentligen i något avseende:

- företagit- eller underlåtit att vidtaga någon åtgärd under förvaltningen som länt föreningen till förfång
- agerat försumligt som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på annat sätt agerat i strid med bindande avtal eller tillämplig lagstiftning, inklusive men inte begränsat till
  - *bostadsrättslagen (1991:614), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, föreningslagen (2018:672), bokföringslagen (1999:1078), inkomstskattelagen (1999:1229), skatteförfarandelagen (2011:1244) och årsredovisningslagen (1995:1554) jämte därvid för tiden gällande myndighetsföreskrifter liksom föreningens – av stämman fastställda – förhandenvarande stadgar.*

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, ingalunda garanti för att en revision utförd enligt god revisionsred i Sverige i varje enskilt fall må upptäcka alla åtgärder och/eller försummelser vilka kan föranleda skadeståndsskyldighet i förhållande till föreningen.

I enlighet med god revisionsred i Sverige har utförandet av revisionen genomgående präglats av att jag agerat opartiskt, omdömesgillt och professionellt samt intar en allmänt kritisk och ifrågasättande inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig till övervägande del på min revision av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min omdömesgilla tillika fackmannamässiga bedömning, med utgångspunkt dels risk, dels väsentlighet. Det sagda innebär att jag fokuserar granskningen på åtgärder, områden och förhållanden väsentliga för verksamheten därjämte avsteg och/eller överträdelser skulle vara av särskilt kritisk betydelse för föreningens situation.

Avslutningsvis går jag igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

---

## Göteborg

### Digitalt undertecknad av:



Per P J Hellstrom

**Datum:** 2025-04-30

Per P J Hellstrom  
revisor









# ÅR\_STENGODSET\_2024














Slutgiltig revideringsrapport

2025-05-06

Skapad:	2025-05-05
Av:	Oscar Bergström (service@kbforvaltning.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAA095vLrSbmYjwMX2H3C6CO7vvhYSD_Oco

## ”ÅR\_STENGODSET\_2024” – historik

-  Dokumentet skapades av Oscar Bergström (service@kbforvaltning.se)  
2025-05-05 - 17:34:09 GMT– IP-adress: 37.2.199.25
-  Dokumentet skickades med e-post till Tobias Wallander (tobias.wallander@hotmail.com) för signering  
2025-05-05 - 17:34:16 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till gorankostadinov52@gmail.com för signering  
2025-05-05 - 17:34:17 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Josipa Pandzic (josipapandzic1965@gmail.com) för signering  
2025-05-05 - 17:34:17 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till ake.soderberg@aldrevardomsorg.goteborg.se för signering  
2025-05-05 - 17:34:17 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Hoshyar Baban (hoshyar1991@hotmail.com) för signering  
2025-05-05 - 17:34:17 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till per.j.hellstrom@taxinwest.eu för signering  
2025-05-05 - 17:34:18 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Josipa Pandzic (josipapandzic1965@gmail.com)  
2025-05-05 - 17:34:24 GMT– IP-adress: 66.102.9.205
-  E-postmeddelandet har visats av ake.soderberg@aldrevardomsorg.goteborg.se  
2025-05-05 - 17:34:28 GMT– IP-adress: 34.194.214.205
-  E-postmeddelandet har visats av gorankostadinov52@gmail.com  
2025-05-05 - 17:34:33 GMT– IP-adress: 66.102.9.206
-  Signerare gorankostadinov52@gmail.com angav namnet Goran Kostadinov vid signering  
2025-05-05 - 17:52:15 GMT– IP-adress: 195.198.193.3

-  Dokumentet har e-signerats av Goran Kostadinov (gorankostadinov52@gmail.com)  
Signaturdatum: 2025-05-05 - 17:52:17 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 195.198.193.3
-  E-postmeddelandet har visats av per.j.hellstrom@taxinwest.eu  
2025-05-05 - 18:21:37 GMT– IP-adress: 66.102.9.206
-  Signerare per.j.hellstrom@taxinwest.eu angav namnet PER P J HELLSTRÖM vid signering  
2025-05-05 - 18:24:53 GMT– IP-adress: 95.193.98.38
-  Dokumentet har e-signerats av PER P J HELLSTRÖM (per.j.hellstrom@taxinwest.eu)  
Signaturdatum: 2025-05-05 - 18:24:55 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 95.193.98.38
-  Signerare ake.soderberg@aldrevardomsorg.goteborg.se angav namnet Åke Söderberg vid signering  
2025-05-06 - 05:05:24 GMT– IP-adress: 62.88.128.82
-  Dokumentet har e-signerats av Åke Söderberg (ake.soderberg@aldrevardomsorg.goteborg.se)  
Signaturdatum: 2025-05-06 - 05:05:26 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 62.88.128.82
-  E-postmeddelandet har visats av Tobias Wallander (tobias.wallander@hotmail.com)  
2025-05-06 - 05:55:01 GMT– IP-adress: 90.224.148.238
-  Signerare Tobias Wallander (tobias.wallander@hotmail.com) angav namnet Tobias Larsson Wallander vid signering  
2025-05-06 - 06:11:30 GMT– IP-adress: 90.224.148.238
-  Dokumentet har e-signerats av Tobias Larsson Wallander (tobias.wallander@hotmail.com)  
Signaturdatum: 2025-05-06 - 06:11:32 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 90.224.148.238
-  E-postmeddelandet har visats av Hoshyar Baban (hoshyar1991@hotmail.com)  
2025-05-06 - 07:38:15 GMT– IP-adress: 78.73.29.219
-  Dokumentet har e-signerats av Hoshyar Baban (hoshyar1991@hotmail.com)  
Signaturdatum: 2025-05-06 - 07:42:32 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 78.73.29.219
-  Dokumentet har e-signerats av Josipa Pandzic (josipapandzic1965@gmail.com)  
Signaturdatum: 2025-05-06 - 09:16:47 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 94.234.93.44
-  Avtal har slutförts.  
2025-05-06 - 09:16:47 GMT