

Årsredovisning
för
BRF Stenbacken
773600-0774

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Stenbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus
upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett
privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Antilopen 12 i Kristinehamns kommun med därpå uppförda 2 byggnader
med 73 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1962/63 genom totalentreprenad
av Riksbyggen. Fastigheternas adress är Stenbacken 6 A-E samt 8 A-D i Kristinehamn.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök	362 kvm
28 st	2 rum och kök	1713 kvm
30 st	3 rum och kök	2130 kvm
6 st	4 rum och kök	534 kvm
1 st	Föreningslokal	28 kvm
71 st	P-platser	

Den totala boytan är 4 767 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar
minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll
på
fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda
räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023 och påföljande styrelsekonstituering
haft följande sammansättning :

Michael Olsson	Ledamot	Ordförande
Simon Larsson	Ledamot	Vice ordförande
Ann-Charlotte Bäckström	Ledamot	
Fredrik Loiske	Ledamot	

Carita Olofsson
Kristin Sjöström

Ledamot
Suppleant

Arvode till styrelsen har utgått med 57 300 kr exkl. sociala avgifter

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledarmöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygghansa.

Revisorer

Stefan Mott

LR-Revision

Valberedning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning.
HSB Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Krhmn's Energi AB	Fjärrvärme/el nät
Karlstad Energi A	El
Krhmn's Kommun	VA och renhållning
Q Security	Jour/övervakning
Telia Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Trygghansa	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 83 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 0 st anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhållskostnader för föreningen har uppgått till 129 000 kronor.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat lån om totalt 436 000 kronor

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 656 kr per m².

Fastighetsskatt

Taxvärde 2024 belöper på 24 800 000 kr varav mark 5 200 000 kr.

Fastighetsavgiften är 03,% av taxeringsvärdet alt 1 630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 263	3 270	3 271	3 278
Resultat efter finansiella poster	-348	229	496	101
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	660	660	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 562	3 654	3 746	3 834
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 562	3 654	3 746	3 834
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	177	226	228
Räntekänslighet (%)	5,4	5,5	5,7	5,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	300	191	188	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,8	95,6	95,0	95,3
Soliditet (%)	31,1	31,8	30,7	28,7
Balansomslutning	25 330	25 898	26 097	26 155

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och eftersträvar en tillfredsställande likviditet. Styrelse ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2024/2025 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt stadgarna	349 995	3 777 469	3 877 636	229 234	8 234 334
Disposition av föregående års resultat:		229 000	-229 000		0
Årets resultat			229 234	-229 234	0
Årets resultat				-347 658	-347 658
Belopp vid årets utgång	349 995	4 006 469	3 877 870	-347 658	7 886 676

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 877 870
årets förlust	-347 658
	3 530 212
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	229 000
i ny räkning överföres	3 301 212
	3 530 212

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 262 630	3 269 511
Övriga rörelseintäkter		1 433	0
Summa rörelseintäkter		3 264 063	3 269 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 342 588	-1 907 466
Övriga externa kostnader	4	-198 017	-162 598
Personalkostnader	5	-122 871	-145 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 378	-413 378
Summa rörelsekostnader		-3 076 854	-2 629 023
Rörelseresultat		187 209	640 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		961	1 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 828	-413 034
Summa finansiella poster		-534 867	-411 254
Resultat efter finansiella poster		-347 658	229 234
Resultat före skatt		-347 658	229 234
Årets resultat		-347 658	229 234

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 196 328	24 609 705
Summa materiella anläggningstillgångar		24 196 328	24 609 705
Summa anläggningstillgångar		24 196 328	24 609 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 102	47 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	162 435	131 485
Summa kortfristiga fordringar		229 537	178 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		904 086	1 109 632
Summa kassa och bank		904 086	1 109 632
Summa omsättningstillgångar		1 133 623	1 288 178
SUMMA TILLGÅNGAR		25 329 951	25 897 883

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

349 995

349 995

Fond för yttre underhåll

4 006 469

3 777 469

Summa bundet eget kapital

4 356 464

4 127 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 877 870

3 877 636

Årets resultat

-347 658

229 234

Summa fritt eget kapital

3 530 212

4 106 870

Summa eget kapital

7 886 676

8 234 334

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

10 799 000

10 309 346

Summa långfristiga skulder

10 799 000

10 309 346

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

6 080 346

7 006 000

Förskott från kunder

3 608

0

Leverantörsskulder

312 311

52 366

Övriga skulder

1 571

1 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

246 439

294 337

Summa kortfristiga skulder

6 644 275

7 354 203

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 329 951

25 897 883

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-347 658	229 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	413 378	413 378
Övrigt	-20 041	-11 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

45 679 631 064

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-30 950	-28 708
Förändring av leverantörsskulder	259 945	-15 083
Förändring av kortfristiga skulder	-44 219	22 947

Kassaflöde från den löpande verksamheten

230 455 610 220

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-436 000	-436 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 000	-436 000

Årets kassaflöde

-205 545 174 220

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 109 632 935 412

Likvida medel vid årets slut

904 087 1 109 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Skulder som förfaller inom ett år samt skulder som ska amorteras redovisas som kortfristiga, skulder som förfaller längre än inom ett år redovisas som långfristiga.

Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt följande;

Byggnad med 1,35% på anskaffningsvärdet.

Standardförbättringar badrum och avlopp 30 år.

Standardförbättringar vindisolering 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	3 211 121	3 212 970
Hyror parkeringsplatser	51 510	56 540
	3 262 631	3 269 510

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	23 444	46 623
Reparation och underhåll	129 902	195 605
El	706 134	365 975
Energioptimering	6 461	63 346
Vatten och avlopp	288 930	238 302
Värme	427 096	301 286
Renhållning	131 510	103 403
Trädgårdskostnader	43 625	77 917
Snöröjning	44 000	16 557
Fastighetsförsäkring	121 779	109 964
Filter/ventilation	620	0
Telia/Bredband	189 673	199 969
Fastighetsavgift	74 400	74 400
Bevakningskostnader	8 676	4 646
Övriga kostnader	62 065	49 001
Lokalvård	84 273	60 472
	2 342 588	1 907 466

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Telefoni	21 092	8 027
Revisionsarvode (extern)	14 006	15 000
Förvaltningskostnader avt	128 684	119 305
Övrig administration	24 876	11 694
Förbrukningsmaterial	2 335	8 572
Förvaltningskostnader bes	2 606	0
Förenings- och medlemsver	793	0
Förbrukningsinventarier	3 625	0
	198 017	162 598

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvoden	57 300	52 426
Vicevärdsarvoden	25 000	0
Sociala avgifter	30 571	33 155
	10 000	60 000
Totala löner	122 871	145 581

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 784 391	34 784 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 784 391	34 784 391
Ingående avskrivningar	-11 249 364	-10 835 986
Årets avskrivningar	-82 423	-82 423
Årets avskrivningar/byggnad	-330 955	-330 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 662 742	-11 249 364
Utgående redovisat värde	23 121 649	23 535 027
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	24 800 000	24 800 000
Bokfört värde byggnader	23 121 649	23 535 027
Bokfört värde mark	1 074 678	1 074 678
	24 196 327	24 609 705

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringspremie	84 105	79 727
Telia	20 142	14 715
Amortering	18 150	0
Ekonomisk förvaltning	33 578	30 763
Fastighetsskötsel	6 461	6 280
	162 436	131 485

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30
Handelsbanken	1,59	2025-01-30	622 050
Handelsbanken	1,76	2024-12-01	4 450 000
Handelsbanken	4,49	2026-04-30	6 570 000
Handelsbanken	4,65	2024-12-01	762 296
Handelsbanken	4,92	2027-03-01	4 475 000
			16 879 346
Kortfristig del av långfristig skuld			6 080 346

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 436 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 14 699 346 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	48 349	131 805
Upplupna styrelsearvoden	17 638	40 000
Upplupna sociala avgifter	5 542	14 139
Upplupna revisionsarvoden	13 750	27 500
Upplupna räntor	74 246	39 003
El	37 273	18 656
Fastighetsservice	0	6 809
Övriga poster	1 650	1 372
Fjärrvärme	17 831	15 053
Vatten och avlopp	20 045	0
Sophämtning	10 115	0
	246 439	294 337

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Olsson
Ordförande

Simon Larsson
Vice ordförande

Ann-Charlotte Bäckström
Ledamot

Fredrik Loiske
Ledamot

Carita Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 november 2024



ÅR 24 Stenbacken för signering.pdf

(149072 byte)

SHA-512: 7354ffa94ea0da57c40fa3e0a6abf70cd302f
c3c5700087a8d5fa6f5c842a869a4e403390b33b49b7d8
2bec5302b03cf5c4d798d923c1dec03d3e329f82c0b19

Underskrifter

2024-11-27 12:22:29 (CET)



Jan Michael Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 21:38:27 (CET)



Ann-Charlotte Marie Lavinia Bäckström Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 21:41:55 (CET)



Carita Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-29 07:01:11 (CET)



Anders Fredrik Loiske

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-29 07:40:27 (CET)



Simon Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-29 07:53:04 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 23-24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cb7fd922e9d90c569d4a835a0c7e73a8aff679078ef858f45d3f3a682cbbf17198db5a7196da52dfb1337c385cd4e91aba25cfd711552135e51d9e5ee9b901d0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.