



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenskvättan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johannesberg 14:27	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 813 kvm och 2 lokaler om 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 114 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Peter Valentin Sandén	Ordförande
Ingegerd Smith	Sekreterare
Karl Tomas Haeger	Kassör
Mikael Engemark	Styrelseledamot

### Valberedning

Christina Linde

Joakim Oskarsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Gun Sjöstrand Auktoriserad revisor Refima Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Relining av avloppsstam, Eklandagatan - Utfört av ISAB Rörinfodring
- 2022** ● Installation av laddboxar - Utfört av Elfast  
Ny torkrumlare i tvättstugan  
Lagat avloppsstam i källaren - Utfört av ISAB Rörinfodring  
Tvätt av fasad och stödmur  
Målning av fönsterdörrar mot gården, balkongräcken mm  
Energideklaration
- 2023** ● Brandutredning av vindar och vindslägenheter  
Relining av avloppsstam i garage och källare. Utfört av ISAB Rörinfodring  
Byte av fasadbelysning på Carlandersplatsen
- 2024** ● Ny tvättmaskin i tvättstugan  
Nya fönster i vindslägenhet

## Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av hiss Eklandagatan 16  
Renovering av kökshiss
- 2027** ● Renovering av hiss Carlandersplatsen 4

## Avtal med leverantörer

Avfallsåtervinning	Remondis
Bredband och TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsförvaltning AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Hissar	Kone
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Wira Fastighetstjänst

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 190 000 SEK.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 000 721	1 992 328	1 980 074	1 937 266
Resultat efter fin. poster	269 563	189 337	-19 940	36 497
Soliditet (%)	58	57	57	57
Yttre fond	1 500 652	1 376 430	1 346 662	1 506 868
Taxeringsvärde	82 338 000	90 207 000	90 207 000	90 207 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	541	541	541
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	76,3	76,9	78,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 526	7 593	7 670	7 734
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 798	6 859	6 928	6 986
Sparande / kvm totalyta, kr	177	173	144	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	11	8	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	116	97	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	23	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	156	128	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,16	2,24	1,09
Räntekänslighet (%)	13,63	14,03	14,17	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 145 993	-	-	28 145 993
Fond, yttre underhåll	1 376 430	-122 792	247 014	1 500 652
Balanserat resultat	-280 481	312 129	-247 014	-215 367
Årets resultat	189 337	-189 337	269 563	269 563
<b>Eget kapital</b>	<b>29 431 278</b>	<b>0</b>	<b>269 563</b>	<b>29 700 842</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	31 648
Årets resultat	269 563
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 014
<b>Totalt</b>	<b>54 197</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 84
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>110 001</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 000 721	1 992 328
Övriga rörelseintäkter	3	125 870	2 888
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 126 591</b>	<b>1 995 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 004 573	-1 015 886
Övriga externa kostnader	9	-141 339	-111 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 064	-227 064
Övriga rörelsekostnader		-24 207	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 397 183</b>	<b>-1 354 146</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>729 408</b>	<b>641 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 048	11 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-469 893	-463 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 845</b>	<b>-451 733</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>269 563</b>	<b>189 337</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>269 563</b>	<b>189 337</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	50 034 842	50 261 906
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 034 842</b>	<b>50 261 906</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 034 842</b>	<b>50 261 906</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 938	34 453
Övriga fordringar	12	1 275 085	948 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 777	76 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 376 800</b>	<b>1 059 325</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 376 800</b>	<b>1 059 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 411 642</b>	<b>51 321 231</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 145 993	28 145 993
Fond för yttre underhåll		1 500 652	1 376 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 646 645</b>	<b>29 522 423</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-215 367	-280 481
Årets resultat		269 563	189 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>54 197</b>	<b>-91 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 700 842</b>	<b>29 431 278</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 400 000	10 070 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 400 000</b>	<b>10 070 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 770 000	11 290 000
Leverantörsskulder		77 651	60 608
Skatteskulder		119 238	114 958
Övriga kortfristiga skulder		67 500	84 819
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276 412	269 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 310 801</b>	<b>11 819 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 411 642</b>	<b>51 321 231</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>729 408</b>	<b>641 069</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	227 064	227 064
	<b>956 472</b>	<b>868 133</b>
Erhållen ränta	10 048	11 744
Erlagd ränta	-471 084	-469 551
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>495 436</b>	<b>410 327</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 312	-58 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 039	47 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>379 163</b>	<b>399 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-190 000	-215 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-190 000</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>189 163</b>	<b>184 139</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>845 105</b>	<b>660 966</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 034 268</b>	<b>845 105</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stenskvättan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 522 908	1 522 908
Hysesintäkter lokaler, moms	323 904	318 876
Hysesintäkter garage	164 801	142 812
Deb. fastighetskatt, moms	6 192	5 844
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-24 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	671	397
Påminnelseavgift	660	120
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	3 528	1 372
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>2 000 721</b>	<b>1 992 328</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 840	2 888
Återvunnen moms	121 030	0
<b>Summa</b>	<b>125 870</b>	<b>2 888</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 525	43 963
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 658	11 019
Städning enligt avtal	18 688	37 502
Hissbesiktning	8 139	6 381
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 783	0
Brandskydd	0	4 412
Gårdkostnader	1 566	2 551
Gemensamma utrymmen	5 219	6 625
Snöröjning/sandning	14 988	5 714
Serviceavtal	29 339	31 104
Förbrukningsmaterial	2 972	4 155
<b>Summa</b>	<b>136 879</b>	<b>153 425</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	583	0
Tvättstuga	0	4 308
Trapphus/port/entr	0	55 849
Vind	0	10 493
Dörrar och lås/porttele	121	0
VVS	5 685	13 602
Ventilation	20 375	0
Elinstallationer	16 657	0
Hissar	48 454	36 200
Fönster	949	0
Vattenskada	50 263	0
<b>Summa</b>	<b>143 087</b>	<b>120 451</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	8 820	0
Tvättstuga	0	54 022
Hiss	46 984	0
Fönster	0	68 770
<b>Summa</b>	<b>55 804</b>	<b>122 792</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 979	33 013
Uppvärmning	341 260	360 637
Vatten	103 238	93 513
Sophämtning/renhållning	22 587	30 151
<b>Summa</b>	<b>498 063</b>	<b>517 314</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 097	0
Bredband	59 335	43 974
Fastighetsskatt	61 308	57 930
<b>Summa</b>	<b>170 740</b>	<b>101 904</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	714	0
Tele- och datakommunikation	15 560	10 161
Revisionsarvoden extern revisor	45 506	22 262
Styrelseomkostnader	6 292	545
Föreningskostnader	12 940	9 077
Förvaltningsarvode enl avtal	46 769	47 804
Överlåtelsekostnad	1 992	0
Pantsättningskostnad	854	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 043	2 089
Administration	3 888	3 181
Konsultkostnader	0	16 078
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
<b>Summa</b>	<b>141 339</b>	<b>111 196</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	470 229	463 477
Kostnadsränta skatter och avgifter	-336	0
<b>Summa</b>	<b>469 893</b>	<b>463 477</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 251 077	53 251 077
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 251 077</b>	<b>53 251 077</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 989 171	-2 762 107
Årets avskrivning	-227 064	-227 064
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 216 235</b>	<b>-2 989 171</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>50 034 842</b>	<b>50 261 906</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 134 368</i>	<i>25 134 368</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 814 000	30 622 000
Taxeringsvärde mark	42 524 000	59 585 000
<b>Summa</b>	<b>82 338 000</b>	<b>90 207 000</b>

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	230 806	103 514
Momsavräkning	10 011	0
Transaktionskonto	206 639	195 472
Borgo räntekonto	827 629	649 633
<b>Summa</b>	<b>1 275 085</b>	<b>948 619</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 275	11 077
Förutbet försäkr premier	55 611	50 097
Förutbet bredband	14 891	15 079
<b>Summa</b>	<b>82 777</b>	<b>76 253</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,25 %	3 880 000	3 880 000
Stadshypotek AB	Löst	0,00 %		6 190 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	0,89 %	6 190 000	6 190 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,84 %	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,43 %	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,93 %	3 000 000	
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,06 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>21 170 000</b>	<b>21 360 000</b>
Varav kortfristig del			11 770 000	11 290 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 170 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	194	16 735
Uppl kostn el	6 268	5 166
Uppl kostnad Värme	47 115	58 141
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	15 076	16 267
Uppl kostn vatten	15 838	7 127
Uppl kostnad Sophämtning	2 355	1 843
Förutbet hyror/avgifter	166 566	164 289
<b>Summa</b>	<b>276 412</b>	<b>269 568</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 760 000	25 760 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Tomas Peter Valentin Sandén  
Ordförande

---

Ingegerd Smith  
Sekreterare

---

Karl Tomas Haeger  
Kassör

---

Mikael Engelmark  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Refima Revision AB  
Gun Sjöstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 16:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.05.2026 08:39

**DOCUMENT ID:**

HkXnte1yzx

**ENVELOPE ID:**

rkQnYlkkGI-HkXnte1yzx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stenskvättan, 716444-1565 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a3609d0ec973cebe909d429bfe07edf18f9d0d3d1537ba6bd51b8e152ac1dcae597a840b99c07f64ab09bf19231299e8fc947af897a2772170556cb40b9a8b15

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingegerd Smith ingegerd.ostman-smith@pediat.gu.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:43 11.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. MIKAEL SILJEHULT ENGE LMARK m.engelmark@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:05 11.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.102.37
3. Karl Tomas Haeger k.tomas.haeger@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:38 11.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.43.115
4. Tomas Peter Valentin Sandén tomas.sanden@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:28 11.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.253.215
5. Gun Lena Sjöstrand gun@refima.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:32 11.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.250.238

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Stenskvättan

Org.nr 716444-1565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stenskvättan för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 har inhämtat är tillräckliga och 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stenskvättan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

---

Gun Sjöstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 16:33

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.05.2026 08:39

**DOCUMENT ID:**

SkWQ3YIJ1Me

**ENVELOPE ID:**

rkG3KlykGI-SkWQ3YIJ1Me

**DOCUMENT NAME:**

BRF Stenskvättan revisionsberättelse1.pdf

3 pages

**SHA-512:**

1fad5a453fbb8a4711efc32bce86f9ae464f52fb30f6edc5  
bbd3e0af64ed030b13fe3bf62e4be42c9c202487ea7cb3  
4bec6a606c3503682e2eb37d4c5fc80f3f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gun Lena Sjöstrand gun@refima.se	Signed Authenticated	11.05.2026 16:33 11.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.250.238

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed