

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Stenen Västra

769636-0747

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

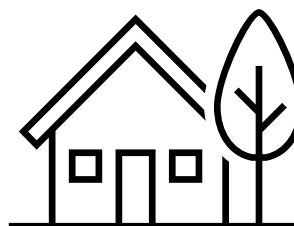
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenen Västra 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

Information om verksamheten

Brf Stenen Västra, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-14.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2021-12-28.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Varberg Tvååker 14:104. Fastighetens area är 5 068 kvm. Föreningens fastighet består av tre fristående bostadshus i två våningar, totalt 23 bostadslägenheter samt förråd. Den totala bostadsarean är 1 399 kvm. Inflyttning skedde under våren 2022.

Föreningen har andelsmedlemskap i Samfällighetsföreningen Stenen. Samfällighetsföreningen äger och ansvarar för drift av två lekplatser och tre parkeringsområden.

Lägenhetsfördelning

18 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen, förmögenhetsbrott samt kollektiv olycksfallsförsäkring för medlemmar och styrelse.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 175 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 200 000 kr och markvärde 2 975 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 (2036) utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2021 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2025-04-14. Under de kommande 10 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 582 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har inga avtal om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning. Styrelsen har beslutat att tills vidare göra arbetet i egen regi inom föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 7 överlåtelser skett (4 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 27 stycken (29 fg år). En lägenhet hyrs för tillfället ut i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-05 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Kenneth Johansson	ordförande	
Jonas Larsson	ledamot	flyttat 2 januari 2026
Claes Yngvesson	ledamot	
Karolina Bengtsson	ledamot	
Roger Edlund	ledamot	avgått ur styrelsen på egen begäran i maj 2025
Marcus Lennartsson	adjungerad ledamot	sekreterare från 3 januari 2026 fram till årsmötet

Styrelsesuppleanter

Kerstin Lundgren	suppleant
Laila Johnsson	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan gällande till 2042. Anticimex anlätades för besiktning inför planen samt upprättande av densamma.

Gemensamma arbetsdagar har arrangerats vid två tillfällen, en på våren och en på hösten.

Gemensam glöggfika anordnades tillsammans med Brf Stenen Södra i deras orangeri i december.

Bindningstiden för ett av föreningens banklån (3 650 000 kr) löpte ut 31 december 2025. Efter amortering på 200 000 kr tecknades ett nytt tvåårigt lån med 2,65 % ränta.

Bostadsavgiften höjdes 1 januari 2025 med 2 %.

Avgift för parkeringsplats 2025 har varit 225 kr/månad. Tillkommer 150 kr/månad för laddplats.

Avgift för hushållsel 2025 har varit 275 öre/kWh. Debiteras efter faktisk förbrukning/lgh

Avgift för kallvatten 2025 har varit 43 kr/kbm. Debiteras efter faktisk förbrukning/lgh.

Avgift för varmvatten 2025 har varit 115 kr/kbm. Debiteras efter faktisk förbrukning/lgh.

Årets genomsnittliga avgift 2025 (exklusive hushållsel, vatten och parkering) 634 kr/m² och år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt beslut i styrelsen höjdes avgiften 1 januari 2026 med 5 %.

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 169 429	1 163 252	1 137 683	958 054
Resultat efter finansiella poster	-285 824	-330 576	-227 745	-470 758
Soliditet (%)	80,6	80,4	80,5	80,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	756	748	694
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 534	7 612	7 690	7 768
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 534	7 612	7 690	7 768
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	197	270	58
Räntekänslighet (%)	9,6	10,1	10,3	11,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	250	249	255
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	90,9	85,0	94,5
Bokfört värde per kvm boarea	38 775	39 204	39 634	40 064
Fastighetens belåningsgrad (%)	19	19	19	19
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	40	40	40	0
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 967 000	3 818 000	112 000	-810 503	-330 576	44 755 921
Disposition av föregående års resultat:				-330 576	330 576	0
Avsättning yttre fond			56 000	-56 000		0
Årets resultat					-285 824	-285 824
Belopp vid årets utgång	41 967 000	3 818 000	168 000	-1 197 079	-285 824	44 470 097

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 197 079
årets förlust	-285 824
	-1 482 903

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	58 200
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-24 900
i ny räkning överföres	-1 516 203
	-1 482 903

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 169 429	1 163 252
Övriga intäkter		3 295	90
		1 172 724	1 163 342
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-577 430	-611 546
Övriga kostnader	4	-126 654	-128 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 621	-605 621
		-1 309 706	-1 345 253
Rörelseresultat		-136 982	-181 911
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 884	7 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 726	-156 320
		-148 842	-148 665
Resultat efter finansiella poster		-285 824	-330 576
Resultat före skatt		-285 824	-330 576
Årets resultat		-285 824	-330 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 245 723	54 846 815
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 413	34 942
		54 276 136	54 881 757
Summa anläggningstillgångar		54 276 136	54 881 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 709	6 215
Övriga fordringar		79 732	79 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 253	34 294
		121 694	120 241
Kassa och bank		804 245	647 270
Summa omsättningstillgångar		925 939	767 511
SUMMA TILLGÅNGAR		55 202 075	55 649 268

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 967 000	41 967 000
Uppåtelseavgifter		3 818 000	3 818 000
Fond för yttre underhåll		168 000	112 000
		45 953 000	45 897 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 197 079	-810 503
Årets resultat		-285 824	-330 576
		-1 482 903	-1 141 079
Summa eget kapital		44 470 097	44 755 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7		
	8	10 429 875	10 539 375
Summa långfristiga skulder		10 429 875	10 539 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		109 500	109 500
Leverantörsskulder		38 082	63 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 521	181 042
Summa kortfristiga skulder		302 103	353 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 202 075	55 649 268

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-285 824

-330 576

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

605 621

605 621

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

319 797

275 045

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 494

-1 810

Förändring av kortfristiga fordringar

41

-2 270

Förändring av leverantörsskulder

-25 348

-11 328

Förändring av kortfristiga skulder

-26 521

75 631

Kassaflöde från den löpande verksamheten

266 475

335 268

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-109 500

-109 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-109 500

-109 500

Årets kassaflöde

156 975

225 768

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

647 270

421 502

Likvida medel vid årets slut

804 245

647 270

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Varberg Tvååker 14:104 är anskaffad för 47 000 000 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen har förvärvat aktierna i Stenen Västra i Varberg AB för 8 895 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Varberg Tvååker 14:104. Efter förvärvet av bolaget har fastigheten överlåtits till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 47 000 000 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i Stenen Västra i Varberg AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen sälja fastigheten så skulle uppskjuten skatt aktualiseras.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4 %
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

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. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

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.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	887 762	870 327
Årsavgifter parkeringsplatser	61 200	61 875
Fakturerat kall- och varmvatten enligt mätare/bostad	83 213	71 910
Fakturerat hushållsel enligt mätare/bostad	122 963	114 851
Fakturerad elförbrukning laddstolpe	10 190	35 634
Stadgeenlig pantsättnings- och överlåtelseavgifter	4 101	8 655
	1 169 429	1 163 252

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och avlopp samt renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Lokalhyra	-300	-11 250
El	-254 629	-255 798
Vatten och avlopp	-113 796	-94 651
Städning och renhållning	-47 436	-45 360
Reparation och underhåll av fastighet	-30 020	-17 690
Övriga fastighetskostnader	-86 583	-44 117
Fastighetsförsäkringspremier	-33 928	-28 102
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	-105 317
IT-tjänster	-5 580	-4 898
Hyra av inventarier och verktyg	-2 504	-1 604
	-2 654	-2 759
	-577 430	-611 546

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-11 022	-30 643
Ersättningar till revisor	-11 875	-11 250
Redovisningstjänster	-47 625	-45 374
Pant- och överlåtelseavgifter	-12 053	-9 165
Bankkostnader	-3 639	-2 751
Föreningsavgifter	-25 205	-20 475
Övriga kostnader	-15 235	-8 429
	-126 654	-128 087

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 600 000	56 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 600 000	56 600 000
Ingående avskrivningar	-1 753 185	-1 152 093
Årets avskrivningar	-601 092	-601 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 354 277	-1 753 185
Utgående redovisat värde	54 245 723	54 846 815

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 290	45 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 290	45 290
Ingående avskrivningar	-10 348	-5 819
Årets avskrivningar	-4 529	-4 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 877	-10 348
Utgående redovisat värde	30 413	34 942

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 991 875	10 101 375
	9 991 875	10 101 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 127059	2,65	2027-12-30	3 650 000	3 650 000
Stadshypotek 729291	1,38	2026-12-30	3 650 000	3 650 000
Stadshypotek 729292	1,74	2029-12-30	3 239 375	3 348 875
			10 539 375	10 648 875
Kortfristig del av långfristig skuld			109 500	109 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 789	25 894
Förutbetalda intäkter	100 166	90 604
Övriga upplupna kostnader	36 566	64 544
	154 521	181 042

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
	23 500 000	23 500 000

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Johansson
Ordförande

Claes Yngvesson

Laila Jonsson
Suppleant

Kerstin Lundgren
Suppleant

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

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenen Västra
Org.nr 769636-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenen Västra 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 och kassaflöde 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Stenen Västra för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Varberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 09:36

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist · 23.04.2026 14:39

DOCUMENT ID:

H1tb7cwp-l

ENVELOPE ID:

B18WX9Pa-l-H1tb7cwp-l

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Bostadsrättsföreningen Stenen Västra.pdf
20 pages

SHA-512:

949110d5f40aa94b9abf44c22bb1280c3abb5d86d95686
45d0d541d0463ce270e8a55a9fc95b3d2188c1cec38fefa
5d2028cab68dc4e0477c691cc0a6a04a698

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
Laila Rosetta Helen Jonsso n laila.jonsson@live.se	 Signed	23.04.2026 20:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/09/15)
	Authenticated	23.04.2026 20:16	Low	IP: 185.47.192.167
KENNETH GÖSTA SÖREN J OHANSSON knnthjohansson@gmail.co m	 Signed	28.04.2026 12:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/05/01)
	Authenticated	23.04.2026 14:47	Low	IP: 155.4.128.108
CLAES YNGVE THOMAS Y NGVESSON claes_yngvesson@icloud.c om	 Signed	28.04.2026 17:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/07/04)
	Authenticated	28.04.2026 17:41	Low	IP: 94.254.62.22
KERSTIN LUNDGREN 654stina@gmail.com	 Signed	28.04.2026 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1943/03/18)
	Authenticated	27.04.2026 22:02	Low	IP: 188.149.73.169
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.s e	 Signed	29.04.2026 09:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25)
	Authenticated	29.04.2026 09:35	Low	IP: 89.160.0.226

* 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