

Årsredovisning

BRF Stentrasten 1, Oskarshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Oskarshamn.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2025:

Stefan Pettersson	Ordförande	Omval till 2027
Emelie König	Kassör	Sittande, till 2026
Ellinor Nygren	Ledamot	Sittande, till 2026
PO-Lundin	Ledamot	Omval, till 2025
Jan Malmsten	Ledamot	Omval, till 2027
Anna Högren	Ledarmot	Nyval, till 2027
Ing-Marie Lindqvist	Sekreterare	Sittande till 2026

Revisorer

Rickard Karlsson	Nyval på 1 år till 2026
------------------	-------------------------

Valberedning

Thomas Holmberg (sammankallande)	Omval på 1 år till 2026
Nicklas Ivarsson	Omval på 1 år till 2026

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kulturhuset den 27 maj 2025.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning

Stentrasten 1 Hantverksgatan 19

Taxeringsvärde

	Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde	22 600 000
Fördelat på:	
Byggnad	17 000 000
Mark	5 600 000

I fastigheten finns 44 lägenheter på totalt 3 144 kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Det gjordes totalt 7 lägenhetsöverlåtelse 2025.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2023.

Underhåll

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla vår fastighets värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Åtgärder under 2025-2026

Verksamhetsår 2025

Under 2025 kommer flera planerade och påbörjade underhållsarbeten äga rum i fastigheten. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras för att säkerställa att ventilationssystemet uppfyller gällande krav och bidrar till ett hälsosamt inomhusklimat.

Målningsarbeten i trappuppgångarna har påbörjats för att förbättra trivselen och fastighetens utseende.

En omstrukturering av el-matningen ska också utföras i syfte att modernisera och säkra elförsörjningen i fastigheten. Tätningslisterna i skyddsrummet har bytts ut för att säkerställa att skyddsrummet uppfyller ställda krav.

Verksamhetsår 2026

Under 2026 har ett flertal planerade underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts inom fastigheten. Insatserna har omfattat bland annat takarbete, elinstallationer, ventilationsåtgärder samt renovering av utrymmen och tekniska system.

Åtgärderna har genomförts för att stärka funktion, säkerhet och fastighetens långsiktiga hållbarhet.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god med ett starkt eget kapital. Årets resultat påverkas negativt av planerade underhållsåtgärder och uppgår till –181 170 kr. Underskottet är därmed en följd av genomförda investeringar i fastigheten.

Se bifogad balans- och resultaträkning samt revisionsberättelse.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikt visas i SEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 397 308	2 379 771	2 150 664	2 150 664
Resultat efter finansiella poster	-181 170	- 420 660	-136 810	-11 824
Soliditet	13,8	15	18,15	17,6
Likviditet	147%	122%	149%	209%

Förändringar i eget kapital

	Andels kapital	Reserv fond	Garage fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	97 250	49 594	261 354	2 027 325	-136 810	2 298 712
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			14 000	-150 810	136 810	
Årets resultat					-420 660	-420 660
Belopp vid årets utgång	97 250	49 594	275 354	1 876 515	-420 660	1 878 052

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 441 854
Årets resultat	<u>- 181 170</u>
	1 260 684

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	37 200
Avsättning till garagefond	14 000
Balanseras i ny räkning (dispositionsfonden)	1 209 484
	1 260 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres 1 260 684

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning/Avgiftsintäkter		2 360 448	2 325 484
Övriga rörelseintäkter		36 860	54 287
Summa intäkter		2 397 308	2 379 771
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll	7	-499 309	-640 717
El	8	-50 102	-57 586
Fjärrvärme	8	-505 011	-473 899
Försäkringar	9	-60 635	-60 086
Arvoden ink arbetsgivaravgifter	10	-117 197	-198 483
TV/Internet/IT telefoni		-149 984	-151 039
Vatten/Avlopp	11	-121 039	-132 296
Renhållning		-69 395	-79 365
Fastighetsskatt	4	-67 800	-67 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-576 423	-537 520
Övriga rörelsekostnader		-32 540	-38 928
Summa rörelsens kostnader		-2 249 435	-2 437 719
Rörelseresultat		147 873	-57 948
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-329 044	-362 712
Resultat efter finansiella poster		-181 171	-420 660
ÅRETS RESULTAT		-181 171	-420 660

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	2	11 361 450	11 937 872
Pågående investeringar	3		0
Summa anläggningstillgångar		11 361 450	11 937 870
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		690 868	669 485
Hysesfodran		14 079	14 079
Skattekonto		18 676	0
Skattefordran	4	101 412	101 412
Förutbetalad försäkring		10 155	9 861
Övriga förutbetalda kostnader		37 556	37 556
Summa omsättningstillgångar		872 746	832 393
SUMMA TILLGÅNGAR		12 234 196	12 770 263
	Not	2025-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		-97 250	-97 250
Reservfond		-49 594	-49 594
Garagefond		-289 354	-275 354
Dispositionsfond		-1 441 854	-1 876 514
Årets resultat		181 170	420 660
Summa eget kapital		-1 696 882	-1 878 052
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	-9 943 858	-10 210 442
Summa långfristiga skulder		-9 943 858	-10 210 442
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		-266 584	-266 584
Leverantörsskulder		-74 850	-98 665
Förskottsavgifter 2020		-154 563	-214 164
Personalen källskatt		-30 294	-34 840
Upplupna räntor		-52 047	-49 996
Avräkning sociala avgifter		-14 311	-16 713
Inre reparationsfond	6	-807	-807
Summa kortfristiga skulder		-593 456	-681 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-12 234 196	-12 770 263

Kassaflödesanalys

2025

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 147 873 kr

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar fastigheter 0 kr

Avskrivningar övriga tillgångar 0 kr

Erhållen ränta 0 kr

-329 044

Erlagd ränta kr

-181 171

Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapital kr

Förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av rörelsefordringar -18 970 kr

ökning/minskning av rörelseskulder -88313

-107 283

kr

-288 454

Kassaflöde från den löpande verksamheten kr

Investeringsverksamhet

Investering byggnader och fastigheter 576 423 kr

Kassaflöde från investeringsverksamhet 576 423 kr

Finansieringsverksamhet

-266 584

Amortering av fastighetslån kr

Nya lån 0 kr

-266 584

Kassaflöde från finansieringsverksamheten kr

Årets kassaflöde 21 385 kr

Likvida medel vid årets början 669 484 kr

Likvida medel vid årets slut 690 869 kr

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 5 och 50 år.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2025	Återstår att avskriva	Anskaffningsvärde
	<i>Investeringar Fastighet</i>				
	Avs Fastigheten (amot spintab)		16 000	155 650	1 532 648
2007	Nya Dörrar-postfack	30	25 300	278 300	759 755
2011	Installation fjärrvärme	15	28 500	28 500	434 729
2011	Nya fönster i huset	50	53 500	1 926 000	2 680 002
2014	Nya vattenledningar	50	25 000	878 237	1 178 237
2014	Relining avloppsstammar	50	25 000	439 519	739 519
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	25	8 800	183 664	280 464
2014	Isolering vinden	25	19 000	304 712	513 712
2016	Balkonger	50	120 000	4 811 742	5 961 742
2017	Balkong A0901	50	3 924	172 643	196 187
2020	Relining huvudstam	25	36 183	642 251	904 578
2017	Dagvatten	15	45 498	409 480	682 468
2023	Termostater	10	38 903	544 637	583 540
			445 608	10 775 335	16 447 581
<i>Övriga investeringar</i>					
2014	Renovering tvättstuga	15	11 500	46 476	172 976
2016	Renoveing torkrum + tvättmaskin tumlare	15	22 566	112 824	323 418
2018	Sophantering	15	14 333	128 995	214 993
2021	Assfalltering	20	19 855	297 817	397 092
2022	Tvättmaskiner	4	62 561	0	218 438
			130 815	586 112	1 326 917

Not 4 Skattefordran

Årets kommunala avgift/fastighetsskatt uppgår till 67 800 kr (1 540 kr per bostadslägenhet).

Debiterad preliminär skatt	155 880
Fastighetsskatt	<u>-67 800</u>
Skattefordran	88 080

Not 5 Långfristiga skulder

Stadshypotek	137 942 kr	Rörlig ränta
Stadshypotek	1 925 000 kr	Bunden ränta 2,98%
Stadshypotek	2 553 000 kr	Bunden ränta 3,03%
Stadshypotek	4 604 500 kr	Bunden ränta 3,10%
Stadshypotek	990 000 kr	Bunden ränta 2,98%
Summa skulder till kreditinstitut	10 210 442 kr	
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 066 336 kr	
Förfaller senare än 5 år	9 144 106 kr	
	10 210 442 kr	

Not 6 Inre reparationsfond

Avsättning till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011. Det innebär att eget sparande numera är var och ens ansvar.

Kostnader

Not 7 UH-kostnader under 2024

AHLSELL SVERIG	6 222 kr	Förbrukningsmaterial
Bravida Sverig	34 758 kr	Underhåll Tvättstuga
BYGGFIRMAN I G	5 000 kr	Avlopp
EKERÄNG I ECKE	26 843 kr	Trädgårdsskötsel
Garagekostnader Underhåll	14 000 kr	
Gdl Anläggning	4 344 kr	Plogning och sandning
Ostkustglas i	4 688 kr	Underhåll /el garage
Presto AB	7 655 kr	Skyddsrum kontroll
Sjögrens Lås o	29 507 kr	Kodlås trapphus
Stefan Lundin	270 738 kr	Målning trappuppgång
Sustend AB	8 925 kr	Underhållsplan
Övriga företag	23 304 kr	Material
Axcell	63 326 kr	Trappstäd
Summa	499 310 kr	

Not 8 El och fjärrvärme

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool. Nätkostnader går inte att förhandla utan köps av Oskarshamns Energi.

ÅR	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2025	16 190 kWh	380 980 MWh	551 153 kr
2024	18 733 kWh	394 100 MWh	531 485 kr
2023	20 265 kWh	409 570 MWh	473 351 kr
2022	22 585 kWh	395 060 MWh	480 838 kr
2021	23 542 kWh	435,05 MWh	461 967 kr
2020	30 098 kWh	383,14 MWh	400 890 kr
2019	31 003 kWh	413,74 MWh	429 970 kr
2018	35 398 kWh	434,50 MWh	447 216 kr

Not 9 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län..

Not 10 Arvoden

Arvoden	2025
Fastighetsskötsel	10 450 kr
Förvaltningsarvode	24 200 kr
Styrelsearvode	58 800 kr
Revisionsarvode	2 500 kr
Sociala avgifter	21 247 kr
Summa	117 197 kr

Not 11 Vatten och avlopp

År	Vatten	Tot kostnad
2025	2197 m3	121 039 kr
2024	2687 m3	132 296 kr
2023	2828 m3	119 862 kr
2022	3027 m3	100 582kr
2021	3122 m3	106 059kr
2020	3122 m3	106 620 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2025	2024
Fastighetsinteckningar	12 528 000	12 528 000
	12 528 000	12 528 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Underskrifter

Oskarshamn den - -2026

P-O Lundin

Ellinor Nygren

Anna Höggren

Emelie König

Jan Malmsten

Stefan Pettersson