

Brf Stenbitten 7



ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för

Brf Stenbiten 7

Organisationsnummer 757201-9086

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Balansrapport	10
Resultatrapport	11
Noter och underskrifter	13
Begreppsförklaring	14
Revisionsberättelse	15
Saldolista	16
Ekonomisk historik	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2024/2025

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Sikström	Ordförande
Anders Strandberg	Kassör
Carina Persson	Sekreterare
Christer Andersson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Csepella
Magnus Hanehøj

REVISORER

REVISORER

Inre revisor

Cecilia Groglopo

Revisorssuppleant

Vakant

Bokföring och bokslut har utförts av Brahegatans Redovisning KB.
Årsredovisning har sammanställts av Anders Strandberg med hjälp av övriga i styrelsen.

VALBEREDNING

VAL- BEREDNING

Filip Silfverswärd

FÖRENINGENS VERKSAMHET

VERKSAMHET

FASTIGHETEN

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtt till tomten Gamlestaden 5:1, tomträttsavgälden betalas med 72 000 kr/år, kontraktet gäller mellan 2018-2027.

Upplåtelseytor

Bostadslägenheter (boyta)	24 st	1 122 kvm
Garageplatser (kallgarage)	4 st	98 kvm

Fördelning, bostadslägenheter

1 rum och kök	12 st	38 kvm
2 rum och kök	6 st	54 kvm
2 rum och kök (gavellägenhet)	6 st	57 kvm

Förmögenhetsvärde, bostadslägenheter (20241231)

Formel: (Fastighetens Taxeringsvärde+årets vinst+reservfonden+likvida medel-Grundavgifter-Lån)*andelsvärde = (11482000-160272+1327008+479210-24350-3861538)*andelsvärde (SBC standard år 2003)

1 rum och kök	322 618 kr	Andelsvärde=0.0349075980
---------------	------------	--------------------------

2 rum och kök	432 182 kr	Andelsvärde=0.046762491
---------------	------------	-------------------------

2 rum och kök (gavellägenhet)	462 925 kr	Andelsvärde=0.05008898
-------------------------------	------------	------------------------

Totalt förmögenhetsvärde: 9 242 058 kr (taxeringsvärde år 2022 på 11 482 000 kr (endast huset))

Fastighetsadress

Batterigatan 7
41516 Göteborg

Byggnadsår

Fastighetens byggnadsår är 1948/49. Föreningen registrerades 1949. Nuvarande stadgar registrerades 2020, utgår från Bostadsrätternas mönsterstadgar 2019.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Tidigare åtgärder

Fastighetens tak och balkonger byttes/renoverades 1995, taket har betongpannor. Fönster i lägenheter och trappuppgångar byttes och fasaden tilläggsisolerades under mitten av 1980-talet.

Den oljeeldade värmepannan byttes ut mot fjärrvärme i slutet av 1990-talet. Gbg energi renoverade sin utrustning 2020 men på föreningens sida byttes elementventiler, cirkulationspump, expansionskärl och en avluftare installerades under 2022.

Stamrenovering, byte av rör, samt renovering av samtliga badrum genomfördes under våren 2003 av PEAB.

Källarrör byttes under 2005, rör som ansluter till kommunens avloppsrör relinades samt V/A mätare byttes samtidigt.

Stammarna spolades under 2012 och 2021 samt har videofilmats, inga större problem.

Tvättstugan renoverades och tvättmaskiner byttes under 2004/2005, ny torktumlare installerades 2010.

Torkrummet renoverades under 2007, avfuktare och fläktar installerades.

Föreningslokalen renoverades och asbestsanerades under år 2021.

Ett skjul med sopbehållare ställt på framsidan ersatte det gamla soprummet under år 2007. Styrelsen vill påminna medlemmarna om att endast slänga kompostpåsar i den märkta luckan.

Energideklaration har genomförts under 2020, giltig till 2030. Inga specifika åtgärder föreslogs men styrelsen uppmanar alla medlemmar att använda LED lampor, effektiva vitvaror, elektronik samt stänga av allt som inte används. Glöm ej heller att spara på vatten, värme (stäng av elementet innan du öppnar ditt fönster om det är varmt inne) samt källsortera sopor då vi betalar per kg för tömning av restsopor, så viktigare än någonsin att källsortera om vi vill minimera kostnaden. Minimera även mängden papper, glas, plast och metallförpackningar i hushållssoporna, detta skall tas till återvinningscentralen.

Husets ventilation renoverades under 2020 och OVK godkänd fram till 2026.

Radon mätning genomfördes under hösten 2008, våning 1 hade värden runt 60 bq/m³, våning 2 och 3 runt 110 bq/m³, gränsvärdet är på 200bq/m³ så inga åtgärder nödvändiga men styrelsen uppmanar alla att kontrollera sin ventilation.

Under år 2010 byttes dörrar mellan trappuppgångar och källare mot nya brandklassade dörrar med automatisk dörrstängare för att minimera rökspridning till trappuppgångar vid brand. Ett antal lägenhetsdörrar byttes samtidigt, varje medlem som ville ha en ny dörr betalade för den men föreningen skötte upphandlingen. Medlemmar som vill byta dörr i dagsläget får ordna det i egen regi då föreningen inte kommer att köpa in nya dörrar i dagsläget, Elisabeth Csepella är nyckelansvarig för det nya låssystemet om medlemmar behöver göra nycklar eller köpa låscylinder.

Ytterportar fick nya kodlås och dörrstängare under 2021, ny belysning 2024.

Källarfönster samt fönster högst upp i trappuppgångar byttes under 2014 mot nya PVC fönster, även dåliga lägenhetsfönster har bytts ut under 2014, 2020, 2022, 2023 och 2024 men sköter man om sina träfönster kan de hålla länge till vilket är det mest ekonomiska.

Husets dränering gjordes om under 2017. Grunden borde undersökts bättre innan dräneringen drog igång då berget som huset står på ledde till stora extra kostnader.

Husets belysnings armaturer i källare och trappuppgångar byts kontinuerligt mot nya LED som drar mindre ström samt kräver mindre underhåll.

Läckage från taket på vinden vid uppgång A lagat under 2018.

Fasaden tvättades under 2024.

Vår alm beskars 2020, bör göras runt vart 5e år.

Nya garageportar installerades under 2022.

Under 2023 skedde en vattenläcka från ett element i lgh10, innebar stora kostnader för föreningen så element bör kontrolleras regelbundet för läckor.

FÖRVALTNING

Föreningen har på egen hand ombesörjt drift, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning. Ekonomisk balansrapport, resultatrapport samt historik inkluderas i denna årsredovisning. Enkel underhållsplan upprättad vilken visar vad styrelsen prioriterar.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Gamlestadens Fastighetsägares Förening.

VERKSAMHET

HÄNDELSE UNDER ÅRET

HÄNDELSE UNDER ÅRET

FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie föreningsstämma, den 29e Maj 2024, deltog 12 röstberättigade medlemmar, samt två representerades genom fullmakt. Styrelsen anser det vara ett acceptabelt deltagande och uppmanar fortsatt alla medlemmarna att delta, ställa upp till förtroendeposter samt skicka in motioner. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och dess beslut gäller för alla medlemmar.

Stämman beslutade om nya styrelsearvoden, styrelsen anser att det fungerat ok. Stämman beslutade även om att fortsätta med ideella städdagar samt ideellt städande av trappuppgångar, hur detta fungerat behöver diskuteras.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har haft 9 ordinarie styrelsemöten under år 2024.

STYRELSARBETE

Styrelsen fungerar ganska bra, 5 ledamöter innebär att arbetet kan delas upp så ingen tvingas göra för mycket. Styrelse försöker göra så mycket som möjligt i egen regi för att hålla nere kostnader men om inte medlemmar engagerar sig behöver nog mer läggas ut på entreprenad vilket kostar mer.

Styrelsen arrangerade två städdagar varav både fungerade ok. Då inte alla medlemmar villiga ställa upp och göra en ideell insats för föreningens bästa blir sällan allt som behöver göras gjort.

ÖVERLÅTELSE OCH LÄGENHETSNUMMER

Här ges en historik över de lägenhetsöverlåtelser som ägt rum under senare tid, utifrån den information som kassören har tillgänglig idag. Lägenheterna i föreningen numreras med start på bottenvåningen i uppgång A och vandrar längs med huset våning efter våning, vilket ger hörnlägenheten på 1:a våning uppgång A nummer 1 och hörnlägenhet 3:e våningen i uppgång D nummer 24. År 2009 registrerades nya lägenhetsnummer för huset hos lantmäteriet, dokument med dessa nummer finns i föreningslokal, på hemsidan samt i trappuppgången. Den nya adressen för lgh 1 i huset blir nu batterig. 7A lgh nr 1001, lgh 2 blir 7A 1002, lgh 3 blir 7B 1001 lgh 9 blir 7A 1101 etc. Det är detta lgh nr som myndigheterna är intresserade av.

Datum:	Pris (kr):	Lgh nr:	Storlek (m ²):	kr/m ²
20150416	1 910 000	7	54	35 370
20150522	1 600 000	13	38	42 105
20150727	1 650 000	14	38	43 421
20160415	1 760 000	3	38	46 316
20160415	2 295 000	9	57	40 263
20160516	1 820 000	21	38	47 895
20170315	2 120 000	12	38	55 789
20170824	2 375 000	5	38	62 500
20170901	2 760 000	24	57	48 421
20170901	2 700 000	9	57	47 368
20170904	2 550 000	2	54	47 222
20170912	1 900 000	6	38	50 000

20180901	2 125 000	15	54	39 352
20181101	1 920 000	14	38	50 526
20190329	1 820 000	3	38	47 895
20191202	2 650 000	24	57	46 491
20191223	1 900 000	11	38	50 000
20200309	2 550 000	7	54	47 222
20200414	1 950 000	20	38	51 316
20200910	1 950 000	5	38	51 316
20200911	2 375 000	9	57	41 667
20201130	1 950 000	13	38	51 316
20210909	1 590 000	4	38	41 842
20211201	2 600 000	8	54	48 148
20220228	1 800 000	22	38	47 368
20220318	1 870 000	14	38	49 211
20220411	2 700 000	24	57	47 368
20220829	1 675 000	11	38	44 079
20221207	2 200 000	9	57	38 596
20230630	1 800 000	18	54	33 333
20231010	2 000 000	10	54	37 037
20240619	2 295 000	7	54	42 500

AVGIFTER

Styrelsen har höjt avgifter efter behov, alltså vid större kostnadsökningar som renoveringar, räntekostnader, tomträttsavgälden. Innebär att avgifterna kan öka ganska ryckigt beroende på omständigheter, på gott och ont. Styrelsen höjde senast avgifterna mars 2023 då föreningens räntekostnader kraftigt ökat. Kostnaden för bredband på 150kr/lgh och månad belastar varje lgh separat så månadsavgifter följer ej längre andelstalen men stadgarna tillåter detta.

Styrelsen har som plan att amortera runt 100 000 kr per år av lånen vilket innebär att stamrenoveringen som genomfördes 2003 betalas av på ca 25 år. Underhåll har prioritet men om vi inte klarar av en rimlig amorteringstakt behöver avgiften höjas. Föreningens belåning bör inte gå över 50% av taxeringsvärdet för att få bra villkor av banken. Då räntekostnaderna fortsatt höga samt dräneringsarbete utförs har styrelsen budgeterat för en förlust under 2025.

Föreningen tog nya lån under 2022 på 619 292 kr för att bekosta renovering av värmesystemet. Efter detta ser styrelsen inga större underhållsarbeten att utföra de närmsta åren men avgifter kan behöva höjas även vid mindre arbeten, i synnerhet om flera dåliga fönster måste bytas. Områden som styrelsen kollar lite extra på är fönster, vinden, husets tak samt elsystem då de börjar bli gamla.

Hyrorna för garagen höjdes 1a Jan 2018 till 17 kr per m² och månad. Motiveras av ökad tomträttsavgäld för tomt då garageinnehavare hyr ytan framför sina garage från föreningen och föreningen betalar 2020 en hyra på 51kr/m² och år för vår tomt, en ökning med 25 kr från tidigare 26 kr. Tillkommer även en avgift på 170kr/månad för varje garage för att bekosta nya garageportar som installerades under 2022, denna avgift tas ut fram till 2048.

Påminnelse:

Vid betalande av månadsavgiften vill kassören se efternamn samt lägenhetsnummer (det interna lgh numret, 1-24) som meddelande till betalningsmottagare. Alla avgifter betalas till bankgiro nr. 5948-5995 (föreningen har ej autogiro då det är dyrt för en liten förening). Alltså för lgh 19, "Strandberg, lgh 19".

Pantavgiften för att föreningen skall uppdatera vårt lgh register med ny pantsättning är 500kr och betalas till 5948-5995 med meddelande, "Pant, lgh XX, efternamn".

Avgiften för introduktion av ny medlem, fylla i och skicka in ku55 samt uppdatering av lgh register är 1200kr som betalas av köparen till 5948-5995 med meddelande, "Överlåtelse, lgh XX, efternamn".

Avgiften för att ändra ägarförhållande av andel, arv etc., är för tillfället 900kr. Betalas till 5948-5995 med meddelande "Ägarskap, lgh XX, efternamn".

Avgiften för andrahandsuthyrning är max 10% av basbeloppet per år, 5880 kr för år 2025. Betalas till 5948-5995 med meddelande, "Uthyrning, lgh XX, efternamn". Se hemsida för mer info om uthyrning av lgh samt kom ihåg att tillstånd krävs. Avgifterna, förutom avgift för andrahandsuthyrning som är satt högre, skall bekosta den tid styrelsen lägger ned på att utföra dem så att medlem står för hela kostnaden.

Nuvarande månadsavgifter (maj 2025)

1 rum och kök	2 770 kr
2 rum och kök	3 660 kr
2 rum och kök (gavellägenhet)	3 910 kr
Garage 1 (24 m ²)	580 kr
Garage 2 (23 m ²)	560 kr
Garage 3 (27 m ²)	630 kr
Garage 4 (24 m ²)	580 kr

Alla summor avrundade till närmsta tiotal kronor.

Garagehyran är på 17kr/m² och månad plus 170kr.

Genomsnittsavgift: 841 kr/m² boyta och år, inkluderar värme, vatten och bredband då vi betalar de kostnaderna gemensamt.

GEMENSAMMA AKTIVITER

Föreningen har under året genomfört två städdagar. Styrelsen är nöjd med att närvarande jobbade hårt och hade trevligt. Styrelsen hoppas mer gemensamma aktiviteter kan arrangeras.

HUSDJUR

Utekatter skall endast släppas in i huset av ägaren och då direkt tas in i lägenheten, om ni finner en katt i källaren eller trappuppgången vänligen ta ut den ur huset.

Hundägare skall omedelbart plocka upp och slänga hundskit som deras djur lämnar på vår tomt. Vänligen minimera den störning som husdjur kan innebära för era grannar.

ALLMÄNA REKOMMENDATIONER

Behandla era grannar med hänsyn.

Om medlem renoverar skall allt göras enligt Boverkets byggregler

PÅGÅENDE OCH AVSLUTADE PROJEKT

PROJEKT

Ventilationskontroll (OVK)

Renovering av ventilation i alla lgh och en OVK genomfördes 2020. Nästa OVK 2026 men förhoppningsvis inga nya ventiler. Medlemmar får ej ändra i ventilation utan styrelsens tillstånd.

Hemsida

Styrelsen har satt upp en hemsida för föreningen, den har nu foton samt allmän information och dokument inlagda, inklusive stadgar och årsmötesprotokoll, som medlemmar kan ha nytta av. Uppdateras dock sporadiskt då styrelsen saknar webansvarig.

Webadress: <http://stenbiten7.bostadsratterna.se/>

Login: Brf Stenbiten 7 Lösen: 5379

Vindkraft

Styrelsen har köpt 8 andelar a 1000 kWh/år styck i ett vindkraftverk som började generera elektricitet i januari 2009, total investering på 44000 kr, uppskattad livslängd på 20 år. Detta innebär att föreningen kommer att äga produktion av förnyelsebar el energi till nästan 50% av föreningens förbrukning, en annan fördel är att föreningen genom detta blir mindre sårbar för höga el priser. Om el pris lågt, sparar vi på att ha rörligt avtal, vid högt el pris får vi bättre utdelning från vindkraften.

Fasad

De två sidor av husets fasad som var värst drabbade av alger tvättades under 2018, styrelsen är nöjd med resultatet och hoppas vi kan anlita samma firma igen då algerna återkommer. Hela husets fasad tvättades 2024.

Målning av ytersida på fönster och balkongdörrar

Föreningen målade ytersidan av alla gamla fönster och balkongdörrar med träkarm under år 2016/2017, påbörjade ny målning under 2019. Fönster i A uppgången i generellt dåligt skick. Då fönster i B-D uppgångar generellt i gott skick vill inte styrelsen byta alla fönster så dåliga fönster byttes ut under 2020, 2022, 2023 och 2024 mot nya pvc fönster som ej behöver målas. Denna punkt kommer att vara kontinuerlig så länge vi har fönster med utsida av trä som tar så pass mycket stryk av solen som de gör.

Trädgård

Efter dräneringsarbetet behövde anläggningsjord köpas in för att fylla upp och jämna ut marken runt huset. Nya rabatter kom till och växter köptes in och planterades. Även lökväxter inhandlades och planterades. Regelbunden skötsel så som beskärningar, trimning, gräsklippning och så vidare har självklart också utförts. Sten och skifferplattor har lagts på plats och vår tomt återställdes under 2018/2019.

FRAMTIDA PROJEKT

FRAMTIDA PROJEKT

Tak och vind

Styrelsen har vid inspektion upptäckt mindre läckage i taket, lagat, men då taket börjar bli gammalt kräver tak och vind åtminstone årliga inspektioner. Liten fuktskada vid fönstret på A vinden fixat och vindsfönster bytt under 2020. Stuprör fungerar ej tillfredsställande men får inspektera och rensa oftare då byte bör vänta tills tak läggs om.

Handdukstorkar och element

Om ni har en trasig handdukstork eller element rapportera detta till styrelsen för framtida reparation. Föreningen har bytt ett antal element reglage och uppmanar alla medlemmar att sköta sina element och reglage, man får inte skruva loss ett reglage utan styrelsens godkännande.

Träningslokal

Förslag för att göra rummet mer tillgängligt kan lämnas till styrelsen. Uppfräschning pågående projekt.

Gamla soprummet

Ska användas som trädgårdsförråd, renovering pågår.

ÅRETS RESULTAT

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar en förlust på 160 272 kronor efter skatt och finansiella poster, beror på vattenskada samt höga räntekostnader i första hand. Vinst eller förlust behöver ej vara tecken på att avgifter måste höjas. Föreningen amorterade 58 872 kronor under 2024. Sett över flera år så ligger föreningen under planerad amorteringstakt då de pengarna lagts på löpande underhåll. Kassören har som riktmärke att föreningens lån ska ligga mellan 20-40% av taxeringsvärdet, är nu ca34%. Innebär att framtida medlemmar har gott utrymme för nya lån utan att avgifter för nuvarande medlemmar orimligt höga. Förutsätter att underhåll sköts på ett bra sätt, underhålla huset är styrelsens högsta prioritet och avgifterna ska bekosta detta.

Om man tittar på vad föreningen lyckats genomföra under 2024 så är resultatet ok och sett till belåningsgrad är föreningens ekonomi i acceptabelt skick.

Sammanfattning av kassörens enkla budget för 2025:

Totala intäkter: 980000kr

Totala utgifter: 920000kr

Avskrivningar: 150000kr

Resultat efter avskrivningar: -90000kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat-, balansräkning, saldolista samt ekonomisk historik.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Resultat överförs till ny räkning om årsstämma inte beslutar annat.

Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 24-01-01 - 24-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 24-01-01 - 24-12-31

		Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	7 759 768,27	0,00	7 759 768,27
1111	Fönster	149 257,00	0,00	149 257,00
1112	Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	25 320,00
1119	Ack avskr på byggnader	-3 177 558,93	-154 431,00	-3 331 989,93
1121	Ack avskrivning fönster	-65 322,40	-7 462,00	-72 784,40
1135	Ack avskrivning tvättstuga och portar	-11 394,00	-1 266,00	-12 660,00
1190	Vindkraftandelar	39 520,00	0,00	39 520,00
1191	Ack avskrivning vindkraftsandelar	-32 664,00	-2 088,00	-34 752,00
S:a Materiella anläggningstillgångar		4 686 925,94	-165 247,00	4 521 678,94
S:a Anläggningstillgångar		4 686 925,94	-165 247,00	4 521 678,94
Omsättningstillgångar				
Fordringar				
1630	Avräkning skatter och avgifter	14 513,00	-7 858,00	6 655,00
1790	Övr interimsfordringar	22 780,00	0,00	22 780,00
S:a Fordringar		37 293,00	-7 858,00	29 435,00
Kassa och bank				
1930	Checkräkningskonto	497 653,34	-41 347,40	456 305,94
1970	Särskilda bankkonton	22 516,03	387,93	22 903,96
S:a Kassa och bank		520 169,37	-40 959,47	479 209,90
S:a Omsättningstillgångar		557 462,37	-48 817,47	508 644,90
S:A TILLGÅNGAR		5 244 388,31	-214 064,47	5 030 323,84
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2083	Inbetalda insatser	-24 350,00	0,00	-24 350,00
2086	Reservfond	-1 327 007,87	0,00	-1 327 007,87
2091	Balanserad vinst/förlust	114 070,64	-114 070,64	0,00
2094	Yttre Reparationsfond	-188 534,00	0,00	-188 534,00
2098	Vinst/förlust förg.år	285 507,59	0,00	285 507,59
2099	Redovisat resultat	58 163,33	274 343,11	332 506,44
S:a Eget kapital		-1 082 150,31	160 272,47	-921 877,84
Långfristiga skulder				
2350	Långfristiga skulder	-1 000 000,00	0,00	-1 000 000,00
2352	Swedbank, kredit 2954892077	-2 044 060,00	52 752,00	-1 991 308,00
2353	Swedban kredit 2954892044	-876 350,00	6 120,00	-870 230,00
S:a Långfristiga skulder		-3 920 410,00	58 872,00	-3 861 538,00
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-82 287,00	7 597,00	-74 690,00
2510	Skatteskulder	-36 993,00	-29 480,00	-66 473,00
2710	Personalens källskatt	-19 947,00	3 002,00	-16 945,00
2730	Arbetsgivaravgifter	-18 490,00	1 507,00	-16 983,00
2960	Upplupna utgiftsräntor	-9 223,00	2 116,00	-7 107,00
2970	Förutbetalda hyresinkomster	-74 888,00	10 178,00	-64 710,00
S:a Kortfristiga skulder		-241 828,00	-5 080,00	-246 908,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-5 244 388,31	214 064,47	-5 030 323,84
BERÄKNAT RESULTAT***		0,00	0,00	0,00

Resultatrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 24-01-01 - 24-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 24-01-01 - 24-12-31

	Perioden	Period fg år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3010 Månadsavgifter från medlemmar	987 508,00	970 095,00
S:a Nettoomsättning	987 508,00	970 095,00
Övriga rörelseintäkter		
3912 Pant	0,00	500,00
3990 Övr ersättningar o intäkter	590,00	3 040,00
3991 Lagmansberga Tvåan Vind	3 040,00	0,00
3994 Länsförsäkringar Försäkringsersättn.	166 350,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	169 980,00	3 540,00
S:a Rörelseintäkter mm	1 157 488,00	973 635,00
Bruttovinst	1 157 488,00	973 635,00
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5110 Tomträttsavgäld	-72 000,00	-72 000,00
5120 Göteborgs Energi, nätavgift	-16 651,00	-17 242,00
5130 Göteborgs energi, Fjärrvärme	-150 096,00	-149 216,00
5133 Bahnhof AB	-42 940,00	-42 940,00
5134 Varbergs Energi, förbrukning	-9 259,45	-19 873,00
5140 Vatten och avlopp	-73 175,00	-72 593,00
5160 Renhålln och städning	-22 802,00	-26 280,00
5170 Övrigt underhåll	-130 080,90	-71 129,10
5175 Reparation och underhåll fastighet (vattenskada)	-169 708,00	0,00
5190 Övriga fastighetskostnader	-8 177,30	0,00
5191 Fastighetsskatt	-69 996,00	-69 996,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-22 799,00	-22 065,65
6320 Självrisk	-63 000,00	0,00
6530 Redovisningstjänster	-15 000,00	-15 000,00
6570 Banktjänster	-1 393,75	-1 591,00
6590 Övr främmande tjänster	-800,00	-1 050,00
6981 Föreningsmedlemskap	-10 860,00	-10 860,00
S:a Övriga externa kostnader	-878 738,40	-591 835,75
Personalkostnader		
7210 Ersättning till styrelsen	-19 380,00	-16 960,00
7211 Ersättning medlemmar	-26 245,00	-35 590,00
7212 Beräknad skatt på ersättningar	-16 945,00	-19 947,00
7510 Arbetsgivaravgifter	-16 983,00	-18 490,00
S:a Personalkostnader	-79 553,00	-90 987,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-958 291,40	-682 822,75
Rörelseresultat före avskrivningar	199 196,60	290 812,25
Avskrivningar		
7820 Avskrivning byggnader/mark	-154 431,00	-154 431,00
7825 Avskrivning fönster	-7 462,00	-7 462,00
7830 Avskrivning tvättstuga/portar	-1 266,00	-1 266,00
7890 Värdeinsparing vindkraftandelar	-2 088,00	-2 088,00
S:a Avskrivningar	-165 247,00	-165 247,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	33 949,60	125 565,25
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	33 949,60	125 565,25
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8300 Ränteintäkter	387,93	0,00
8314 Räntor skattekotot	575,00	0,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	962,93	0,00

Resultatrapport
Preliminär

		Perioden	Period fg år
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400	Räntekostnader	0,00	342,42
8410	Räntekostnader långfrist skuld	-195 185,00	-185 013,00
8423	Kostnadsräntor skatter och avgifter	0,00	942,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 185,00	-183 728,58
S:a Resultat från finansiella investeringar		-194 222,07	-183 728,58
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-160 272,47	-58 163,33
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-160 272,47	-58 163,33
Resultat före skatt		-160 272,47	-58 163,33
Beräknat resultat		-160 272,47	-58 163,33
8999	Redovisat resultat	160 272,47	58 163,33

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt god redovisningssed.

Föreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts för följande:

Byggnader	2 %
Andelar i vindkraftverk	5 %
Fönster, tvättstuga, portar	5 %

Fordringar

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

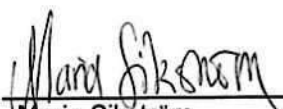
NOTER**NOTER****Långfristiga skulder (20241231)**

Föreningens lån till kreditinstitut:

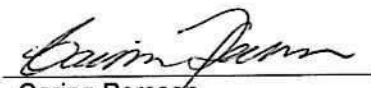
Swedbank:	Ränta(%)	Summa(kr)
Lån1 (rörligt)	3,723	870 230
Lån2 (rörligt)	3,988	1 000 000
Lån3 (rörligt)	3,723	1 991 308

Göteborg den 21e Maj 2025

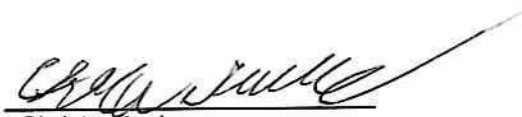
Brf Stenbiten 7


Maria Sikström


Anders Strandberg


Carina Persson

Thomas Olsson


Christer Andersson

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultat-räkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

1. Förvaltningsberättelsen

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse

2. Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna utgifterna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall regleras.

3. Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggnings-tillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grund-avgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar. Notförklaringarna kompletterar siffermaterialet i resultat- och balansräkningen.

4. Revisionsberättelsen

Där skall revisorerna uttala sig om fastställande av resultat- och balansräkningen, om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Omsättningstillgångar

Skall kunna förvandlas till pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar

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

Kortfristiga skulder

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet samt större renoveringsarbeten. De här skulderna återbetalas efter en av styrelsen uppsatt amorteringsplan.

Avskrivning byggnader och mark

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande, renoveringar kan dock höja värdet.

Avskrivning maskiner och inventarier

Föreningen skriver av 2% av byggnadens värde varje år så maskiner och renoveringar skrivs ej av utan kostnaden tas det året det genomförs.

Räntebidrag

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan marknadsränta och garanterad ränta.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

INRE REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

Bostadsrättsföreningen Stenbiten 7, org.nr. 757201-9086

Räkenskapsår 2024

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Inre revisorns ansvar är att granska hur styrelsen skött den allmänna förvaltningen av föreningen och fastigheten och om detta stämmer med uppgifterna i årsredovisningen. Revisionen utmynnar i revisionsberättelsen, resultat- och balansräkning samt rekommendation om ansvarsfrihet för den avgående styrelsen.

Jag har granskat:

- Verifikationer och bokföring samt om dessa stämmer med verkligheten,
- Om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen,
- Att årsredovisningen är i ordning,
- Att nödvändiga beslut har fattats och utförts (granskning av protokoll),
- Om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar, samt
- De ekonomiska förhållandena.

Revisionsberättelse

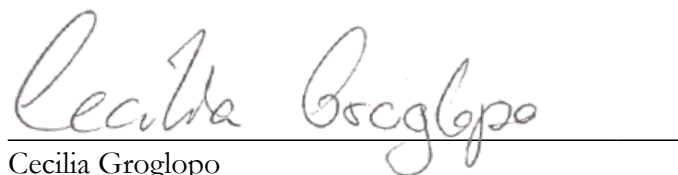
Årsredovisningen för 2024 i form av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning stämmer enligt min uppfattning med verkligheten, ger en rättvisande bild och följer årsredovisningslagen. Styrelsen har utfört sitt förtroendeuppdrag noggrant och förtjänstfullt. Räkenskaperna, föreningen och fastigheten har i sin helhet skötts väl.

Rekommendation till föreningens årsstämma 2025

Jag rekommenderar stämman att fastställa balans- och resultaträkningen för 2024 och besluta att resultatet för räkenskapsår 2024 bokförs enligt rekommendation från Biléns Redovisning.

Utifrån min bedömning har styrelsen gjort ett excellent arbete med förvaltningen av fastigheten och föreningen och därför rekommenderar jag stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Göteborg den 19 maj 2025



Cecilia Groglopo
Intern revisor för räkenskapsår 2024

Saldolista*Preliminär*

Räkenskapsår: 24-01-01 - 24-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 24-01-01 - 24-12-31

		Ing balans	Debet	Kredit	Utg saldo
Kontoklass 1					
1110	Byggnader	7 759 768,27	0,00	0,00	7 759 768,27
1111	Fönster	149 257,00	0,00	0,00	149 257,00
1112	Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	0,00	25 320,00
1119	Ack avskr på byggnader	-3 177 558,93	0,00	154 431,00	-3 331 989,93
1121	Ack avskrivning fönster	-65 322,40	0,00	7 462,00	-72 784,40
1135	Ack avskrivning tvättstuga och portar	-11 394,00	0,00	1 266,00	-12 660,00
1190	Vindkraftandelar	39 520,00	0,00	0,00	39 520,00
1191	Ack avskrivning vindkraftsandelar	-32 664,00	0,00	2 088,00	-34 752,00
1630	Avräkning skatter och avgifter	14 513,00	170 571,00	178 429,00	6 655,00
1790	Övr interimfordringar	22 780,00	22 780,00	22 780,00	22 780,00
1910	Kassa	0,00	44 290,00	44 290,00	0,00
1930	Checkräkningskonto	497 653,34	1 175 737,95	1 217 085,35	456 305,94
1970	Särskilda bankkonton	22 516,03	387,93	0,00	22 903,96
Klasstotal		5 244 388,31	1 413 766,88	1 627 831,35	5 030 323,84
Kontoklass 2					
2083	Inbetalda insatser	-24 350,00	0,00	0,00	-24 350,00
2086	Reservfond	-1 327 007,87	0,00	0,00	-1 327 007,87
2091	Balanserad vinst/förlust	114 070,64	0,00	114 070,64	0,00
2094	Yttre Reparationsfond	-188 534,00	0,00	0,00	-188 534,00
2098	Vinst/förlust förg.år	285 507,59	0,00	0,00	285 507,59
2099	Redovisat resultat	58 163,33	434 615,52	160 272,41	332 506,44
2350	Långfristiga skulder	-1 000 000,00	0,00	0,00	-1 000 000,00
2352	Swedbank, kredit 2954892077	-2 044 060,00	65 940,00	13 188,00	-1 991 308,00
2353	Swedban kredit 2954892044	-876 350,00	6 120,00	0,00	-870 230,00
2440	Leverantörsskulder	-82 287,00	82 287,00	74 690,00	-74 690,00
2510	Skatteskulder	-36 993,00	40 516,00	69 996,00	-66 473,00
2710	Personalens källskatt	-19 947,00	19 947,00	16 945,00	-16 945,00
2730	Arbetsgivaravgifter	-18 490,00	18 490,00	16 983,00	-16 983,00
2960	Upplupna utgiftsräntor	-9 223,00	9 223,00	7 107,00	-7 107,00
2970	Förutbetalda hyresinkomster	-74 888,00	74 888,00	64 710,00	-64 710,00
Klasstotal		-5 244 388,31	752 026,52	537 962,05	-5 030 323,84
Kontoklass 3					
3010	Månadsavgifter från medlemmar	0,00	65 240,00	1 052 748,00	-987 508,00
3740	Öresutjämning	0,00	0,80	0,80	0,00
3911	Hyresintäkter	0,00	242 901,00	242 901,00	0,00
3990	Övr ersättningar o intäkter	0,00	0,00	590,00	-590,00
3991	Lagmansberga Tvåan Vind	0,00	0,00	3 040,00	-3 040,00
3994	Länsförsäkringar Försäkringsersättn.	0,00	0,00	166 350,00	-166 350,00
Klasstotal		0,00	308 141,80	1 465 629,80	-1 157 488,00
Kontoklass 5					
5110	Tomträttsavgäld	0,00	72 000,00	0,00	72 000,00
5120	Göteborgs Energi, nätavgift	0,00	16 651,00	0,00	16 651,00
5130	Göteborgs energi, Fjärrvärme	0,00	150 096,00	0,00	150 096,00
5133	Bahnhof AB	0,00	42 940,00	0,00	42 940,00
5134	Varbergs Energi, förbrukning	0,00	9 259,45	0,00	9 259,45
5140	Vatten och avlopp	0,00	73 175,00	0,00	73 175,00
5160	Renhålln och städning	0,00	22 802,00	0,00	22 802,00
5170	Övrigt underhåll	0,00	249 332,40	119 251,50	130 080,90
5175	Reparation och underhåll fastighet (vatte)	0,00	169 708,00	0,00	169 708,00
5190	Övriga fastighetskostnader	0,00	8 177,30	0,00	8 177,30
5191	Fastighetsskatt	0,00	69 996,00	0,00	69 996,00
5192	Försäkringsprem fastighet	0,00	24 190,00	1 391,00	22 799,00
5690	Övr transportmedel	0,00	100,00	100,00	0,00
Klasstotal		0,00	908 427,15	120 742,50	787 684,65
Kontoklass 6					
6320	Självrisk	0,00	63 000,00	0,00	63 000,00
6530	Redovisningstjänster	0,00	15 000,00	0,00	15 000,00
6570	Banktjänster	0,00	1 393,75	0,00	1 393,75
6590	Övr främmande tjänster	0,00	800,00	0,00	800,00
6981	Föreningsmedlemskap	0,00	10 860,00	0,00	10 860,00
Klasstotal		0,00	91 053,75	0,00	91 053,75

BRF Stenbiten 7

757201-9086

Räkenskapsår: 24-01-01 - 24-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 24-01-01 - 24-12-31

Saldolista*Preliminär*

Sida: 2(2)

Utskrivet: 25-04-15

09:31

Senaste vernr: B5

		Ing balans	Debet	Kredit	Utg saldo
Kontoklass 7					
7210	Ersättning till styrelsen	0,00	19 380,00	0,00	19 380,00
7211	Ersättning medlemmar	0,00	31 404,10	5 159,10	26 245,00
7212	Beräknad skatt på ersättningar	0,00	16 945,00	0,00	16 945,00
7411	Kollektiv pensionsförsäkr	0,00	540,00	540,00	0,00
7510	Arbetsgivaravgifter	0,00	16 983,00	0,00	16 983,00
7820	Avskrivning byggnader/mark	0,00	154 431,00	0,00	154 431,00
7825	Avskrivning fönster	0,00	7 462,00	0,00	7 462,00
7830	Avskrivning tvättstuga/portar	0,00	1 266,00	0,00	1 266,00
7890	Värdeminskning vindkraftandelar	0,00	2 088,00	0,00	2 088,00
Klasstotal		0,00	250 499,10	5 699,10	244 800,00
Kontoklass 8					
8300	Ränteintäkter	0,00	0,00	387,93	-387,93
8314	Räntor skattekontot	0,00	0,00	575,00	-575,00
8410	Räntekostnader långfrist skuld	0,00	241 014,00	45 829,00	195 185,00
8999	Redovisat resultat	0,00	160 272,41	320 544,88	-160 272,47
Klasstotal		0,00	401 286,41	367 336,81	33 949,60
Saldototaler***		0,00	4 125 201,61	4 125 201,61	0,00

Brf Stenbiten 7

Ekonomisk statistik:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Månadsavgifter	730 082	769 063	774 635	830 891	853 826	970 095	987 508
Övriga bidrag/intäkter	4 480	1 532	0	0	0	3 540	169 980
<i>Summa intäkter</i>	<i>734 562</i>	<i>770 595</i>	<i>774 635</i>	<i>830 891</i>	<i>853 826</i>	<i>973 635</i>	<i>1 157 488</i>
Vatten och avlopp	-45 117	-47 880	-61 965	-47 326	-55 082	-72 593	-73 175
El	-22 896	-30 722	-22 041	-25 421	-44 797	-37 115	-25 910
Fjärrvärme	-123 991	-122 305	-134 144	-126 086	-137 368	-149 216	-150 096
Sophämtning	-15 235	-17 421	-21 124	-12 910	-18 074	-26 280	-22 802
Reparation & underhåll	-34 179	-20 288	-242 716	-86 571	-46 031	-71 129	-307 966
Försäkringar	-13 256	-17 505	-16 349	-13 668	-16 325	-22 065	-22 799
Tomträttsavgäld	-65 365	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Kostnad tv + bredband	-24 166	-31 019	-23 877	-76 410	-43 053	-42 940	-42 940
Personalkostnad	-114 699	-88 188	-88 169	-82 006	-131 519	-90 987	-79 553
Fastighetsskatt	-34 588	-35 788	-37 036	-37 756	-37 756	-69 996	-69 996
Övriga kostnader	-46 037	-26 323	-112 340	-13 294	-61 799	-28 501	-91 054
<i>Summa kostnader</i>	<i>-539 529</i>	<i>-509 439</i>	<i>-831 761</i>	<i>-593 448</i>	<i>-663 804</i>	<i>-682 822</i>	<i>-958 291</i>
Avskrivning byggnad	-137 848	-137 848	-137 848	-137 849	-154 431	-154 431	-154 431
Avskrivning vindkraft.	-2 200	-2 200	-2 200	-2 088	-2 088	-2 088	-2 088
Avskrivning tvättstuga	-1 266	-1 266	-1 266	-1 266	-1 266	-1 266	-1 266
Avskrivning fönster	-7 463	-7 463	-7 463	-7 463	-7 462	-7 462	-7 462
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>-148 777</i>	<i>-148 777</i>	<i>-148 777</i>	<i>-148 666</i>	<i>-165 247</i>	<i>-165 247</i>	<i>-165 247</i>
Ränteintäkter	0	0	0	0	62	1 284	963
Räntekostnader	-72 743	-68 550	-54 277	-46 467	-60 236	-185 013	-195 185
<i>Summa finansiella kostn.</i>	<i>-72 743</i>	<i>-68 550</i>	<i>-54 277</i>	<i>-46 467</i>	<i>-60 174</i>	<i>-183 729</i>	<i>-194 222</i>
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-26 487	43 829	-260 180	42 310	-35 399	-58 163	-160 272
Förmögenhetsvärde (kr)	5 520 245	7 876 048	7 476 758	7 956 273	9 101 659	9 326 254	9 242 058
Föreningens totala banklån	3 457 400	3 387 982	3 371 425	3 352 990	3 979 282	3 920 410	3 861 538
Amortering på lån under året	16 116	69 418	16 557	18 435	-626 292	58 872	58 872
Snittavgift kr/m2 boyta/år	656	656	717	717	841	841	841
Belåning kr/m2 boyta	3081	3020	3005	2988	3547	3494	3442
räntekänslighet (totala lån/total årsavgift)							4,09
energikostnad (värme+vatten+el/boyta)							222,09
årsavgift/total inkomst							0,96