Brf Stenbiten 7



ÅRSREDOVISNING
2025

Styrelsen för

Brf Stenbiten 7

Organisationsnummer 757201-9086

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter och underskrifter	13
Begreppsförklaring	15
Revisionsberättelse	16
Ekonomisk historik och nyckeltal	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2025/2026

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter
Maria Sikström	Ordförande	Elisabeth Csepella
Anders Strandberg	Kassör	Magnus Hanehöj
Carina Persson	Sekreterare	Christer Andersson
Thomas Olsson	Ledamot	

REVISORER

REVISORER

Inre revisor	Revisorssuppleant
Sofia Einarsson	Jessica Karlsson

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 (20251231)

Formel: (Fastighetens Taxeringsvärde+årets vinst+reservfonden+likvida medel-Grundavgifter-Lån)*andelsvärde = (11321000-66494+1327008+524069-24350-3802666) *andelsvärde (SBC standard år 2003)

1 rum och kök	323 892 kr	Andelsvärde=0.0349075980
2 rum och kök	433 889 kr	Andelsvärde=0.046762491
2 rum och kök (gavellägenhet)	464 754 kr	Andelsvärde=0.05008898

Totalt förmögenhetsvärde: 9 278 567 kr (taxeringsvärde år 2025 på 11 321 000 kr (endast huset))

Fastighetsadress

Batterigatan 7
41516 Göteborg

Byggnadsår och Förening

Fastighetens byggnadsår är 1948/49. Föreningen registrerades 1949-02-28. Föreningen är en äkta brf. 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. Dåliga fönster byts vid behov.
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.
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.
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. Alm konstaterat sjuk, kommer att fällas.
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.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie föreningsstämma, den 27e Maj 2025, deltog 13 röstberättigade medlemmar, samt en 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 gav styrelsen i uppdrag att försöka hitta medlemmar som kan sköta städande av trappuppgångar mot ersättning, det har inte gått så trappstädning sker fortsatt ideellt.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har haft 12 ordinarie styrelsemöten under år 2025.

STYRELSARBETE

Styrelsen fungerar ganska bra, 4 ledamöter och 3 suppleanter 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, i synnerhet den under hösten fungerade bra och mycket blev gjort.

ÖVERLÅTELSER 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
20250901	1 700 000	5	38	44 737

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. Låneutrymmet är gott så föreningen tar ett lån för att bekosta dyrt underhåll, avgifter höja samtidigt för att betala av lånet över tid men kostnaden sprids ut för medlemmarna. Styrelsen höjde senast avgifterna mars 2023 då föreningens räntekostnader ökade kraftigt. Kostnaden för bredband på 110kr/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 två nya sophus behöver installeras har styrelsen budgeterat för en förlust under 2026.

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. Styrelsen räknar med kostander på ca 70 000kr per år för fönsterbyten.

Hyrorna för garagen höjdes 1a Jan 2018 till 17 kr per m² och månad. Motiveras av ökad tomträttsavgälde för tomt då garageinnehavare hyr ytan framför sina garage från föreningen och föreningen betalar 2020 en hyra på 51kr/m^2 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, 5920 kr för år 2026. 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	2 730 kr
2 rum och kök	3 620 kr
2 rum och kök (gavellägenhet)	3 870 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.
Bredbansdavgiften på 110kr/lgh inkluderad i månadsavgifterna.
Garagehyran är på 17kr/m^2 och månad plus 170kr för nya garagedörrar.
Genomsnittsavgift: 816 kr/m^2 boyta och år, inkluderar värme, vatten och bredband då vi betalar de kostnaderna gemensamt. Varje lgh har eget elavtal och mätare, betalar för egen el och elnätavgift.

GEMENSAMMA AKTIVITER
Föreningen har under året genomfört två städdagar. Styrelsen är nöjd med att närvarande jobbade hårt och hade trevligt. Då inte alla medlemmar villiga ställa upp och göra en ideell insats för föreningens bästa blir sällan allt som behöver göras gjort. Styrelsen hoppas att 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 tvättade under 2018, styrelsen är nöjd med resultatet och hoppas vi kan anlita samma firma igen då algerna återkommer. Hela husets fasad tvättades 2024, bra resultat.

Målning av yttersida på fönster och balkongdörrar
Föreningen målade yttersidan 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. Vänligen rapportera om ni har skador på era fönster så kommer vi att inspektera.

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.
Vår alm är tyvärr sjuk och kommer behöva avlägsnas.

Gamla soprummet
Ska användas som trädgårdsförråd.

Dränering
Under 2025 reparerades dränering och trappa vid ingång till källaren.

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. Förhoppningsvais håller taket ett bra tag till.

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.

Sophus
Två nya små sophus behöver sättas upp för källsortering.

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar en förlust på 66 494 kronor efter skatt och avskrivningar, beror på höga räntekostnader samt dräneringsarbete i första hand. Vinst eller förlust behöver ej vara tecken på att avgifter måste höjas, resultatet före avskrivningar var positivt. Även en förlust före avskrivningar klarar föreningen av då föreningen är lågt belånad och även har extra likvida medel på bankkonto för oförutsedda utgifter. Föreningen amorterade 58 872 kronor under 2025. 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 25-50% av taxeringsvärdet, är nu ca34%. Innebär att framtida medlemmar har gott utrymme för nya lån vid behov, 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 2025 så är resultatet ok och sett till belåningsgrad är föreningens ekonomi i acceptabelt skick.

Omsättning(kr)	år2025	år2024
Netto	997 510	987 508
Resultat efter finansiella poster	-66 494	-158 184
Soliditet, %	17	18

Sammanfattning av kassörens enkla budget för 2026, belastas av att nya sophus behöver byggas:

Totala intäkter:	985000kr
Totala utgifter:	975000kr
Avskrivningar:	150000kr
Resultat efter avskrivningar:	-140000kr

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Resultat överförs till ny räkning om årsstämma inte beslutar annat.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		997 510	987 508
Övriga rörelseintäkter		-	169 980
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		997 510	1 157 488
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-675 179	-878 738
Personalkostnader	*2*	-87 065	-79 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 247	-165 247
Summa rörelsekostnader		-927 491	-1 123 538
Rörelseresultat		70 019	33 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	702	963
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-137 215	-195 185
Summa finansiella poster		-136 513	-194 222
Resultat efter finansiella poster		-66 494	-160 272
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-66 494	-160 272
Skatter			
Årets resultat		**-66 494**	**-160 272**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	4 433 998	4 589 695
Förbättringsutgifter på annans fastighet	*6*	-80 246	-72 784
Summa materiella anläggningstillgångar		4 353 752	4 516 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 680	4 768
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 680	4 768
Summa anläggningstillgångar		4 356 432	4 521 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 380	6 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 711	22 780
Summa kortfristiga fordringar		56 091	29 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		524 069	479 210
Summa kassa och bank		524 069	479 210
Summa omsättningstillgångar		580 160	508 645
SUMMA TILLGÅNGAR		4 936 592	5 030 324

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 350	24 350
Reservfond		1 327 008	1 327 008
Summa bundet eget kapital		1 351 358	1 351 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-429 480	-96 974
Årets resultat		-66 494	-332 506
Summa fritt eget kapital		-495 974	-429 480
Summa eget kapital		855 384	921 878
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	3 802 666	3 861 538
Summa långfristiga skulder		3 802 666	3 861 538
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 394	74 690
Skatteskulder		94 969	66 473
Övriga skulder		38 002	33 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 177	71 817
Summa kortfristiga skulder		278 542	246 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 936 592	5 030 324

KASSAFLÖDESANALYS

BALANS-RÄKNING

Belopp i kr om inget annat anges.

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 019	33 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
-Avskrivningar	165 247	165 247
Erhållen ränta	702	963
Erlagd ränta	-137 215	-195 185
Betald fastighetsskatt	28 496	29 480
Kassaflöde löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	**127 249**	**34 455**
Ökning av rörelsefordringar	-26 256	7 859
Ökning av rörelseskulder	3 138	-24 400
Kassaflöde löpande verksamhet	**103 731**	**17 913**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-58 872	-58 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-58 872**	**-58 872**
Årets kassaflöde	**44 859**	**-40 959**
Likvida medel vid årets början	**479 210**	**520 169**
Likvida medel vid årets slut	**524 069**	**479 210**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Not 1: Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Föreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.
/År 1 - med jämförelsetal/
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 2: Personal

Inga fast anställda, ses som säsongsarbetsgivare

Not 3: Övriga ränteintäkter	År 2025	År 2024
Summa	702	963

Not 4: Räntekostnader	År 2025	År 2024
Swedbank	-137 215	-195 185

Not 5: Byggnader och mark	20251231	20241231
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	7 921 685	7 922 951

	Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
	-Vid årets början	-3 331 990	-3 177 559
	-Årets avskrivning enligt plan	-161 893	-161 893
	-Summa	-3 493 883	-3 339 452
	Redovisat värde vid årets slut	4 427 802	4 583 499

Not 6:	**Förbättringsutgifter på annans fastighet**	20251231	20241231
	Redovisat värde vid årets slut	-72 784	-65 322

Not 7: Skulder till kreditinstitut (20251231)

Föreningens lån till kreditinstitut:

Swedbank:	Ränta(%)	Summa(kr)
Lån1 (20260228)	3,075	864 110
Lån2 (20260128)	3,047	1 000 000
Lån3 (20280324)	3,750	1 938 556

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.

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-17
Göteborg 2026-05-17

Brf Stenbiten 7, org. nr. 757201-9086

Maria Sikström, ordförande

Anders Strandberg, kassör

Carina Persson, ledamot

Thomas Olsson, ledamot

Sofia Einarsson, inre revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

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 anläggningstillgångar (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 verkamhetsårets 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 räkenskapsåret 2025

Bostadsrättsföreningen Stenbiten 7

Organisationsnummer 757201-9086

Jag har granskat räkenskaper/bokföring samt styrelsens förvaltning av Brf Stenbiten 7 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen på grundval av utförd revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag försökt granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Det ingår även i uppdraget att granska om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag har granskat föreningens bokföring, årsredovisning samt styrelsens mötesprotokoll för 2025.

Jag kan tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Anser att stämman kan bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Göteborg (datum): 2026 05 17

Intern revisor för räkenskapsår 2025:

Sofia Einarsson

Brf Stenbiten 7

Ekonomisk statistik och nyckeltal (kr):

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Månadsavgifter	769,063	774,635	830,891	853,826	970,095	987,508	997,510
Övriga bidrag/intäkter	1,532	0	0	0	3,540	169,980	0
Summa intäkter	*770,595*	*774,635*	*830,891*	*853,826*	*973,635*	*1,157,488*	*997,510*
Vatten och avlopp	-47,880	-61,965	-47,326	-55,082	-72,593	-73,175	-81,490
El	-30,722	-22,041	-25,421	-44,797	-37,115	-25,910	-28,320
Fjärrvärme	-122,305	-134,144	-126,086	-137,368	-149,216	-150,096	-142,502
Sophämtning	-17,421	-21,124	-12,910	-18,074	-26,280	-22,802	-24,575
Reparation & underhåll	-20,288	-242,716	-86,571	-46,031	-71,129	-307,966	-162,877
Försäkringar	-17,505	-16,349	-13,668	-16,325	-22,065	-22,799	-18,632
Tomträttsavgäld	-72,000	-72,000	-72,000	-72,000	-72,000	-72,000	-72,000
Kostnad tv + bredband	-31,019	-23,877	-76,410	-43,053	-42,940	-42,940	-42,040
Personalkostnad	-88,188	-88,169	-82,006	-131,519	-90,987	-79,553	-87,065
Fastighetsskatt	-35,788	-37,036	-37,756	-37,756	-69,996	-69,996	-69,996
Övriga kostnader	-26,323	-112,340	-13,294	-61,799	-28,501	-91,054	-32,747
Summa kostnader	*-509,439*	*-831,761*	*-593,448*	*-663,804*	*-682,822*	*-958,291*	*-762,244*
Avskrivning byggnad	-137,848	-137,848	-137,849	-154,431	-154,431	-154,431	-154,431
Avskrivning vindkraft.	-2,200	-2,200	-2,088	-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	-7,462	-7,462	-7,462	-7,462
Summa avskrivningar	*-148,777*	*-148,777*	*-148,666*	*-165,247*	*-165,247*	*-165,247*	*-165,247*
Ränteintäkter	0	0	0	62	1,284	963	702
Räntekostnader	-68,550	-54,277	-46,467	-60,236	-185,013	-195,185	-137,215
Summa finansiella kostn.	-68,550	-54,277	-46,467	-60,174	-183,729	-194,222	-136,513
Resultat	**43,829**	**-260,180**	**42,310**	**-35,399**	**-58,163**	**-160,272**	**-66,494**
Förmögenhetsvärde	7,876,048	7,476,758	7,956,273	9,101,659	9,326,254	9,242,058	9,297,167
Föreningens totala banklån	3,387,982	3,371,425	3,352,990	3,979,282	3,920,410	3,861,538	3,802,666
Amortering på lån under året	69,418	16,557	18,435	-626,292	58,872	58,872	58,872
Årsavgift*/boyta (kr/m2 boyt	656	707	707	707	803	816	816
Belåning kr/m2 boyta	3020	3005	2988	3547	3494	3442	3389
Räntekänslighet (totala lån/total årsavgift)				5.02	4.35	4.22	4.15
Energikostnad ((värme+vatten+el*)/boyta)				211	231	222	227
Årsavgift*/total inkomst				0.93	0.93	0.93	0.92
sparande/m2				116	95	4	88

*inkluderar ej lgh el *årsavgift inkluderar endast månadsavgifter och bredbandsavgifter