

Årsredovisning

Brf Stinsen 107 - 111

769623-3837

Styrelsen för Brf Stinsen 107 -111 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Brf Stinsen 107 - 111 verksamhet definieras bl.a. i stadgarnas § 1 "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning."

FÖRENINGENS FASTIGHET

BYGGNAD

Föreningen äger 3D-fastigheten Tumba Centrum 3 i Botkyrka kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med gatadresserna Tumba Torg 107 och Tumba Torg 111. Huset byggdes 1963.

LÄGENHETER

Under året har 43 stycken lägenheter varit upplåtna med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt, totalt 48 lägenheter.

Under året har 4 lägenheter bytt ägare.

Lägenhetsytan är 3 696 kvm och består av lägenhetstyperna:

Lägenhetstyp	Antal efter typ
1 rum och kök	6 st.
2 rum och kök	5 st.
3 rum och kök	7 st.
4 rum och kök	30 st.
Totalt:	48 st.

Avgifterna höjdes med 6% från 1 april 2025.

LOKALER

Lokalytan är 237 kvm och består av 11 kontorslokaler och en matsal med pentry.

8 st	Vakanta
1 st	Brf Stinsen, Kontor
1 st	Brf Stinsen Mötesrum
1 st	Brf Stinsen Arbetslokal

Härutöver finns tvättstuga och vindsförråd. Skyddsrum finns i fastigheten.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår en styrelseförsäkring

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Föreningen följer Underhållsplanen från 2014. Den gäller fram till 2043.

Behovet av underhåll enligt underhållsplanen:

År	Summa
2015	0
2016	95 000 (1)
2017	334 200 (2)
2018	447 500 (3)
2019	0
2020	4 872 500 (4)
2021	0
2022	0
2023	1 841 200 (5)
2024	0
2025	82 200 (6)

1) Underhållet under 2016 avser i huvudsak uppdatering av maskinerna i tvättstugan. Maskinerna har vid behov renoverats och bedömts fortfarande vara i god kondition. Ett byte kan därför vänta ytterligare ett par år.

2) Underhållet av fönster och dörrar bedöms kunna vänta. I samband med planerad nybyggnad av lägenheter på våning 7 görs ny behovsinventering.

3) Underhållet avser yttertak. Förebyggande inspektion och renovering gjordes år 2015. Underhåll och nybyggnad av taket planeras att utföras i samband med den påbörjade omvandlingen av lokalerna på plan 9 (våning 7) till lägenheter.

4) Underhållet avser puts av fasad och renovering av framkant på balkonger bedöms kunna vänta. I samband med och efter nybyggnad av lägenheter på 7:e våningen tas beslut om fasad och balkonger.

5) Underhållet av Elkraftsystemet bedöms kunna vänta. En del av systemet åtgärdades i samband med 3D bildningen. Belysning inomhus utbytt till LED.

6) Under året har ledbelysning monterats utanför portarna och i tvättstugorna. En trasig elmätare i elcentralen byttes ut.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Föreningen har avtal med AB Energibevakning om fastighetsskötsel. Avtalet ger ett besök om 1 timme varje vecka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man haft en elinspektion.

Upphandling av ny städfirma ledde till att KEAB-gruppen kom in och startade under juni 2025.

Informationsmöten med nyinflyttade har hållits.

Nya lampor har monterats vid portarna. Ny LED-belysning har satts upp i entréer och i tvättstugan.

En hyreslägenhet har återlämnats till föreningen. Den ska efter renovering ombildas till bostadsrätt och säljas.

Vi har också fått en ny hemsida som ni gärna får besöka: brfstinsen.bostadsratterna.se.

Man har utfört en storstädning av väggar och golv i gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

MEDLEMMAR OCH HYRESGÄSTER

Brf Stinsen 107 - 111 hade vid året slut 56 föreningsmedlemmar.

Föreningen hade 6 bostadshyresgäster.

STYRELSEN

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 bestått av följande personer.

Roger Karlsson, Ordförande

Annika Larsson, Sekreterare

Ann-Charlotte Björk, Ledamot

Göran Amrén, Ledamot

Wojciech Krupa, Ledamot

Muayyad Aldala, Ledamot

Enis Bibezic, Ledamot

REVISOR

På stämman valdes Caroline Ståhle, Nxt Level Audit AB till revisor.

VALBEREDNING

Styrelsen

.

STYRELSESAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Vid några tillfällen har styrelsen tagit beslut via mail och WhatsApp.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	3 416	3 160	2 957	2 813
Resultat efter finansiella poster	-128	-154	-339	-866
Soliditet %	44	44	44	44
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 800	8 895	8 987	9 074
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	918	864	812	776
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	271	266	247	271
Räntekänslighet	10	11	11	12
Sparande (kr) per kvadratmeter	170	155	162	70
Årsavgifternas andel i procent	82	80	79	84
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 361	10 765	10 876	

Brf-yta: 3 139 m²

HR-yta: 350 m²

Boyta: 3 489 m²

Totalyta: 3 696 m²

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av årets förlust (128 119 kr) består 726 633 kr av avskrivningar. Dessa har inte påverkat föreningens likviditet. Styrelsen har dessutom fattat beslut om att höja avgifterna från 2026-04-01 med 4% för att fortsätta stärka föreningens ekonomi.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 781 184
Årets resultat	-128 119
<i>Summa</i>	<i>-7 909 303</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	158 061
Balanseras i ny räkning	-8 067 364
<i>Summa</i>	<i>-7 909 303</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 416 368	3 160 304
Övriga rörelseintäkter	3	21 750	176 116
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 438 118	3 336 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 285 391	-2 210 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-726 633	-726 633
Summa rörelsekostnader		-3 012 024	-2 936 891
Rörelseresultat		426 094	399 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 070	18 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 283	-572 036
Summa finansiella poster		-554 213	-553 046
Resultat efter finansiella poster		-128 119	-153 517
Resultat före skatt		-128 119	-153 517
Årets resultat		-128 119	-153 517

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 882 315	46 247 991
Förbättringar	7	12 918 943	13 258 859
Inventarier, verktyg och installationer	6	113 779	134 820
Summa materiella anläggningstillgångar		58 915 037	59 641 670
Summa anläggningstillgångar		58 915 037	59 641 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		552 521	551 600
Övriga fordringar		73 167	2 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 189	112 303
Summa kortfristiga fordringar		739 877	665 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 089 348	826 373
Summa kassa och bank		1 089 348	826 373
Summa omsättningstillgångar		1 829 225	1 492 353
SUMMA TILLGÅNGAR		60 744 262	61 134 023

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 291 964	33 291 964
Fond för yttre underhåll	1 531 840	1 358 557
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>34 823 804</i>	<i>34 650 521</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 781 184	-7 454 384
Årets resultat	-128 119	-153 517
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-7 909 303</i>	<i>-7 607 901</i>
Summa eget kapital	26 914 501	27 042 620
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 889 012
		26 185 068
Summa långfristiga skulder	25 889 012	26 185 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 634 316	6 691 819
Förskott från kunder	14 420	–
Leverantörsskulder	121 607	82 015
Skatteskulder	7 637	10 535
Övriga skulder	248 463	223 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	914 306	898 696
Summa kortfristiga skulder	7 940 749	7 906 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 744 262	61 134 023

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	426 094	399 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	726 633	726 633
Erhållen ränta	10 070	18 991
Erlagd ränta	-564 283	-572 036
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>598 514</i>	<i>573 117</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-73 897	-9 277
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	91 917	-104 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	616 534	459 109
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-353 559	-338 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 559	-338 034
Årets kassaflöde	262 975	121 075
Likvida medel vid årets början	826 373	705 298
Likvida medel vid årets slut	1 089 348	826 373

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100 år
Förbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2	Intäkter	2025	2024
	Hysesintäkter bostäder	515 015	483 330
	Årsavgifter	2 803 166	2 638 554
	Pantsättningar och överlåtelse	9 666	525
	Öresutjämning	112	31
	Övriga intäkter	320	192
	Antennkontrakt	88 089	37 671
	Summa	3 416 368	3 160 303

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Elstöd	–	163 066
	Övriga intäkter	21 750	13 050
	Summa	21 750	176 116

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, grundavtal	128 956	76 491
	Städ	146 149	105 000
	Hissar	111 176	145 892
	Elkostnader	206 474	197 625
	Värmekostnader	652 647	649 410
	Vatten	143 568	134 789
	Sophämtning	240 667	223 894
	Försäkringskostnader	70 257	63 075
	Kabel-TV	44 436	44 212
	Fastighetsskatt	103 606	97 850
	Övriga fastighetskostnader	39 566	62 226
	Revisionsarvode	24 063	22 500
	Redovisningstjänster	93 712	89 252
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	108 378	93 933
	Övriga förvaltningskostnader	61 672	55 037
	Fiber	21 752	21 752
	Reparationer och underhåll	88 312	108 630
	Återförd deponi	–	18 690
	Summa	2 285 391	2 210 258

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 789 053	50 789 053
	Utgående anskaffningsvärden	50 789 053	50 789 053
	Ingående avskrivningar	-4 541 062	-4 175 381
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-365 676	-365 681
	Utgående avskrivningar	-4 906 738	-4 541 062
	Redovisat värde	45 882 315	46 247 991

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	210 406	210 406
	Utgående anskaffningsvärden	210 406	210 406
	Ingående avskrivningar	-75 586	-54 545
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 041	-21 041
	Utgående avskrivningar	-96 627	-75 586
	Redovisat värde	113 779	134 820

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 995 662	16 995 662
	Utgående anskaffningsvärden	16 995 662	16 995 662
	Ingående avskrivningar	-3 736 803	-3 396 892
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-339 916	-339 911
	Utgående avskrivningar	-4 076 719	-3 736 803
	Redovisat värde	12 918 943	13 258 859

Not 8	Långfristiga skulder				
	Fördelning av föreningens lån				
Långgivare	Lån nummer	Ränta	Innevarande år	Föregående år	Ränteändring
SBAB	92548400042	1,36%	6 348 609	6 416 462	2028-09-25
SBAB	92548400042	1,36%	6 348 609	6 416 462	2028-09-25
SBAB	92548400069	2,83%	6 348 610	6 416 463	Rörligt 3 mån
SBAB	92548400077	1,35%	6 738 750	6 813 750	2028-09-25
SBAB	92548400085	1,35%	6 738 750	6 813 750	2028-09-25
Totalt långfristig del			25 889 012	26 412 152	
Kortfristig del			6 634 316	6 802 769	
Total låneskuld			32 523 328	32 876 887	

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Roger Karlsson

Annika Larsson

Göran Amrén

Ann-Charlotte Björk

Wojciech Krupa

Muayyad Aziz Abdelrahman Al Dala

Enis Bibezic

Min revisionsberättelse har lämnats

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor