
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Stallhagen 1

Org nr: 769609-9931



Dagordning (enligt § 10)

vid årsstämma Brf. Stallhagen 1, 2026-04-27

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två personer, tillika rösträknare, att jämte stämmoordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av dagordningen
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna
15. Styrelseordföranden sedan förra stämman vald för ytterligare 1 år
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och eventuell intern revisorssuppleant
18. Val av valberedning
- 19.a Styrelsens förslag att koppla en garageplats med betalningsansvar till varje lägenhet. Allt för att undvika en höjning av garagehyran med 66 000 kr per år. Om regeringens förslag inte går igenom behöver vi inte göra något. Det krävs 100 %-ig enighet det vill säga alla medlemmar måste vara för en koppling av en garageplats till lägenheten
- 19.b Motion nr 1 Avgiftsbelägga tvättstugan
- 19.c Motion nr 2; Förändra el-debiteringen för motorvärmare, elhybrider och elbilar i garaget
- 20 Stämmans avslutande

Efter stämman kort information från styrelsen samt svar på eventuella frågor från medlemmarna men före det så fikar vi.

Ordföranden har ordet;

Året inleddes med en välordnad, trevlig och mycket uppskattad 20-årsfest på Harriets. Uppslutningen blev god med 58 medlemmar som tillsammans kunde njuta av god mat och fin underhållning. Ett stort och hjärtligt tack till festkommittén med Margit, Carina, Birgitta och som ordnade den trevliga kvällen för medlemmarna.

Under året har myndigheterna hållit oss varma med förändringar som tagit mycket av styrelsens tid och där är vi inte i mål med allt än.

Att byta ut underhållsplanen från vår gamla enligt K 2 till den nya enligt K 3 påbörjades före semestern gemensamt med Stalhagen 2. Vår revisor är den som slutligt beslutar vad som är rimligt efter att vi och Riksbyggen enats om avskrivningstider i detalj. För oss innebär det större avskrivningar och därmed minskat belopp på sista raden. Vi kommer bokföringsmässigt att gå minus några år framöver men vi har fortfarande bra med pengar i kassan.

Sen kom Skatteverket med ett förslag att momsbelägga alla garageplatser som vi tar upp på årets stämma. Där är vår förening unik som har möjlighet att knyta en garageplats till varje lägenhet och undvika moms på platsen. Vi i styrelsen hoppas alla enas om detta. Regeringen har nu skjutit fram beslut i frågan från 1 oktober 2026 till 1 april 2027 och läggs kravet på moms ner, så fortsätter vi som vi har det nu.

Många av föreningens medlemmar har jobbat praktiskt under vår- och höststäddagarna. Under vår och höst har diverse arbetsinsatser utförts både utvändigt och invändigt i våra lokaler. Vi har bland annat bytt ut alla gamla brandvarnare i lägenheterna till en ny som ska fungera i 10 år.

Ett speciellt **TACK** till Trädgårdsgruppens **Anna-Greta och Birgitta** som håller så snyggt runt omkring i vårt område är med och planerar städdagarna och håller planteringskrukorna uppdaterade efter årstid. Ett tack även till snöröjarna **Ronny och Nisse** som tar sig an snöröjningen kring entréer och garage vid tidiga timmar med flera uppgifter.

Avslutningsvis vill jag också tacka alla i styrelsen Margit, Lars-Åke, Lena, Ulf och Maria, vår ekonom Ylva på Riksbyggen och valberedningen med Berith som sammankallande och Birgitta och Nils-Olov för deras insatser under 2025.

Till sist hoppas jag att många av er boende har möjlighet kan komma på årsstämman **måndagen den 27 april 2026 kl. 19.00 på Umeå Folkets Hus, lokal Rist.**

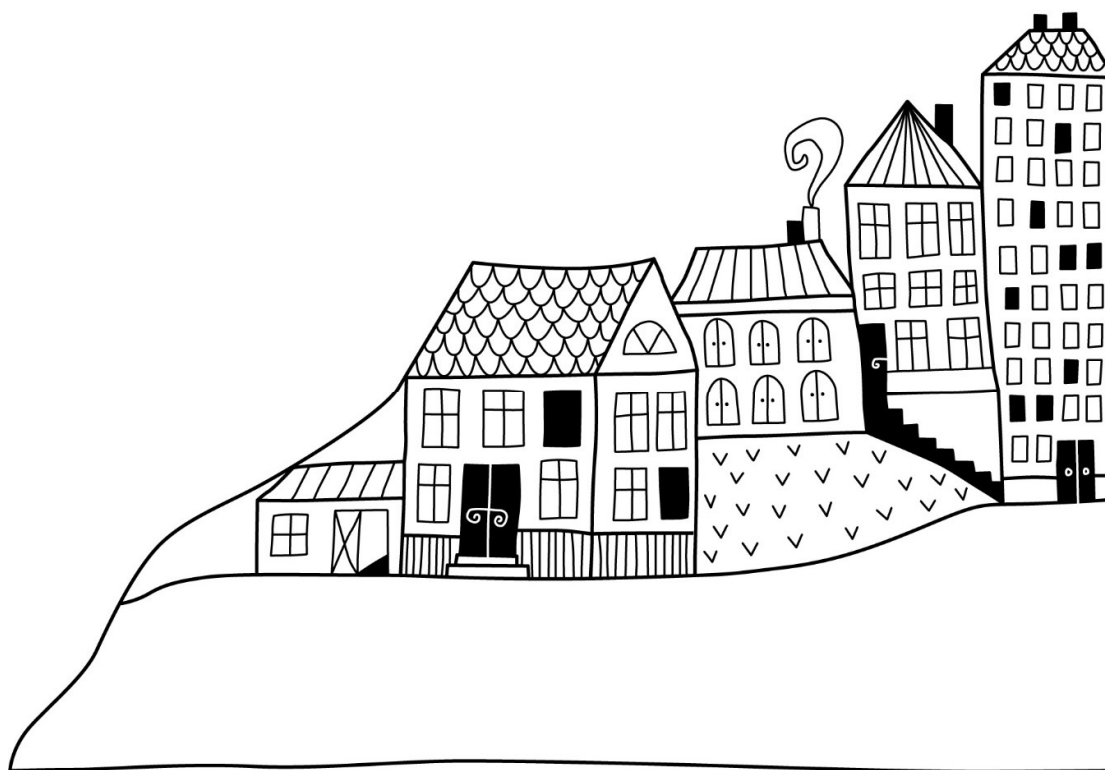
Bengt Rudolfsson, ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Dagordning vid årstämma
Ordförande har ordet
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stallhagen 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-24. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat uppvisar en nedgång i jämförelse med föregående år, vilket främst förklaras av ökade kostnader för reparationer, underhåll och fjärrvärme. Detta har delvis motverkats av lägre utgifter för bland annat snöröjning. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av att föreningens lån har lagts om till högre räntenivåer. Samtidigt har sjunkande marknadsräntor medfört lägre ränteintäkter på likvida medel, vilket begränsat möjligheten att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Sammantaget redovisar föreningen ett positivt resultat för räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 235% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 848 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sporren 1 i Umeå kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 44 lägenheter samt en garagebyggnad med 44 kallgarageplatser. Garageplatserna är försedda med laddpunkter för el- och hybridbil alternativt motorvärmarruttag med individuell styrning via app från mobil eller dator. Föreningen delar dessutom 8 parkeringsplatser med motorvärmare med BRF Stallhagen 2 (org.nr: 769610-9375). Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Brogatan 42 och 44, 903 23 Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Senaste energideklARATION utfördes i maj 2019 och visar på en mycket låg energiförbrukning. För både Brogatan 42 och 44 är primärenergitalet 78 kWh/m² och år, vilket resulterar i energiklass C. Kravet idag för energiklass C vid uppförandet av nybyggnad är 85 kWh/ m² och år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	42
4 rum och kök	1
Totalt	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	44
Antal p-platser	8

Total tomtarea	8 742 m ²
Total bostadsarea	3 940 m ²
Total lokalaria	660 m ²

Årets taxeringsvärde	101 534 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 151 000 kr

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar. Sporren GA:1 tillsammans med BRF Stallhagen 2 och Lerstenen Fastighets AB samt Sporren GA:2 tillsammans med BRF Stallhagen 2.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Gräsklippning har utförts av Samhall AB och trappstädning av COOR. Övrig fastighetsskötsel har ombesörjts av föreningens medlemmar i egen regi.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 184 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 30 år och som upprättades 2009. Avsättning till underhållsfonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. För verksamhetsåret har avsättning gjorts med 227 tkr vilket motsvarar 0,3% av det aktuella byggnadstaxeringsvärdet. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (<i>Spolning avloppstammar och byte lager ventilationsaggregat</i>)	121 275
Husropp utvändigt (<i>Dörrautomatik entrédörrar</i>)	34 338
Garage och p-platser (<i>Målning och byte armaturer i garage</i>)	28 688

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Rudolfsson	Ordförande	2027
Margit Lundgren	Sekreterare	2027
Lars-Åke Kjellsson	Vice ordförande	2026
Lena Svedberg	Ledamot	2027
Ulf Söderlund	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Rönnberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åström	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Boström, sammankallande	2026
Birgitta Bäckström	2026
Nils Olof Karlsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 896	2 769	2 638	2 534	2 484
Resultat efter finansiella poster	175	365	241	6	363
Soliditet %	64	63	63	61	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	87	86	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	647	616	587	559	559
Energikostnad kr/kvm	122	109	108	108	101
Sparande kr/kvm	224	241	238	222	220
Skuldsättning kr/kvm	4 765	4 904	4 980	5 257	5 333
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 563	5 725	5 814	6 137	6 226
Räntekänslighet %	8,6	9,3	9,9	11,0	11,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 825 000	2 062 073	3 702 836	364 906
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		84 700	-84 700	
Disposition enl. årsstämmobeslut			364 906	-364 906
Reservering underhållsfond		227 446	-227 466	
Ianspråktagande av underhållsfond		-184 301	184 301	
Årets resultat				175 015
Vid årets slut	33 825 000	2 189 938	3 939 877	175 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 983 041
Årets resultat	175 015
Årets fondreservering enligt stadgarna	-227 466
Årets ianspråktagande av underhållsfond	184 301
Summa	4 114 891

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 114 891
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 896 240	2 769 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 091	6 371
Summa rörelseintäkter		2 909 331	2 775 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 448 853	-1 219 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 127	-161 941
Personalkostnader	Not 6	-87 003	-87 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-672 896	-672 896
Summa rörelsekostnader		-2 388 878	-2 141 538
Rörelseresultat		520 452	634 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 909	28 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-365 346	-297 705
Summa finansiella poster		-345 437	-269 306
Resultat efter finansiella poster		175 015	364 906
Årets resultat		175 015	364 906



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 184 563	60 830 688
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	147 238	174 009
Summa materiella anläggningstillgångar		60 331 801	61 004 696
Summa anläggningstillgångar		60 331 801	61 004 696
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	444 728	122 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	227 618	293 726
Summa kortfristiga fordringar		672 346	416 642
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 769 522	1 596 141
Summa kassa och bank		1 769 522	1 596 141
Summa omsättningstillgångar		2 441 867	2 012 783
Summa tillgångar		62 773 668	63 017 480



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 825 000	33 825 000
Fond för yttre underhåll	2 189 938	2 062 073
Summa bundet eget kapital	36 014 938	35 887 073
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 939 877	3 702 836
Årets resultat	175 015	364 906
Summa fritt eget kapital	4 114 892	4 067 741
Summa eget kapital	40 129 830	39 954 814
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 318 800
Summa långfristiga skulder	6 000 000	19 318 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 237 500
Leverantörsskulder	Not 16	160 318
Övriga skulder	Not 17	87 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	259 048
Summa kortfristiga skulder	16 643 839	3 743 865
Summa eget kapital och skulder	62 773 668	63 017 480



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	520 452	634 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	672 896	672 896
	1 193 348	1 307 107
Erhållen ränta	2 106	28 399
Erlagd ränta	-355 732	-302 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839 722	1 032 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-237 900	-92 579
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	209 059	-246 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 881	694 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-637 500	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637 500	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	173 381	344 092
Likvida medel vid årets början	1 596 141	1 252 049
Likvida medel vid årets slut	1 769 522	1 596 141



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 549 100	2 427 852
Hyror, garage	324 502	319 891
Hyror, p-platser	20 350	18 150
Hyror, övriga	0	100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 600	0
Elavgifter	963	0
Övriga ersättningar	2 925	3 391
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	2 896 240	2 769 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 131	6 371
Försäkringsersättningar	5 960	0
Summa övriga rörelseintäkter	13 091	6 371

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-184 301	-70 678
Reparationer	-78 271	-26 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 126	-93 230
Försäkringspremier	-59 436	-52 614
Kabel- och digital-TV	-115 757	-109 452
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 385	-30 823
Serviceavtal	-9 405	-9 153
Obligatoriska besiktningar	-30 843	-29 185
Snö- och halkbekämpning	-61 290	-76 302
Förbrukningsinventarier	-11 811	-25 845
Fordons- och maskinkostnader	-424	-899
Vatten	-177 064	-164 643
Fastighetsel	-82 123	-85 770
Uppvärmning	-302 603	-249 085
Sophantering och återvinning	-87 197	-83 188
Förvaltningsarvode drift	-135 819	-111 754
Summa driftskostnader	-1 448 853	-1 219 605

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 879	-60 811
IT-kostnader	-8 652	-1 188
Arvode, yrkesrevisor	-24 625	-24 838
Övriga förvaltningskostnader	-62 310	-27 970
Kreditupplysningar	-180	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 925	-3 391
Representation	-5 917	-8 812
Kontorsmateriel	-5 222	-11 224
Telefon och porto	0	-7 301
Konsultarvoden	0	-6 875
Bankkostnader	-3 417	-3 571
Övriga externa kostnader	0	-5 720
Summa övriga externa kostnader	-180 127	-161 941

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-37 500	-31 800
Sammanträdesarvoden	-39 000	-43 200
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-10 503	-11 347
Summa personalkostnader	-87 003	-87 097

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-624 250	-624 250
Avskrivning Markinventarier	-21 875	-21 875
Avskrivning Installationer	-26 771	-26 771
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-672 896	-672 896

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 803	27 796
Övriga ränteintäkter	2 106	603
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 909	28 399

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-362 198	-294 904
Övriga räntekostnader	-3 148	-2 801
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-365 346	-297 705

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 425 000	62 425 000
Mark	10 100 000	10 100 000
Markinventarier	437 500	437 500
	72 962 500	72 962 500
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 962 500	72 962 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 055 250	-11 431 000
Markinventarier	-76 563	-54 688
	-12 131 813	-11 485 688

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-624 250	-624 250
Årets avskrivning markinventarier	-21 875	-21 875
	-646 125	-646 125

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-12 777 938 -12 131 813****Restvärde enligt plan vid årets slut****60 184 563 60 830 688****Varav**

Byggnader	49 745 500	50 369 750
Mark	10 100 000	10 100 000
Markinventarier	339 063	360 938

Taxeringsvärden

Bostäder	99 000 000	103 000 000
Lokaler	2 534 000	2 151 000

Totalt taxeringsvärde**101 534 000 105 151 000***varav byggnader**75 822 000 79 518 000**varav mark**25 712 000 25 633 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	267 706	267 706
	267 706	267 706
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	267 706	267 706
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-93 697	-66 927
	-93 697	-66 927
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 771	-26 771
	-26 771	-26 771
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-120 468	-93 697
	-120 468	-93 697
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-120 468	-93 697
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 238	174 009
Varav		
Installationer	147 238	174 009

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	202 836	118 306
Övriga förskott	0	2 385
Skattekonto	241 892	2 225
Summa övriga fordringar	444 728	122 916

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 803	0
Förutbetalda försäkringspremier	9 196	68 632
Förutbetalda driftkostnader	0	4 759
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 720	16 244
Förutbetald renhållning	2 861	2 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 521	21 016
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 081	10 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 436	169 289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 618	293 726

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 300	2 300
Bankmedel, SBAB	1 052 375	1 192 375
Transaktionskonto, Swedbank	714 847	401 466
Summa kassa och bank	1 769 522	1 596 141

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 918 800	22 556 300
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 568 800	-2 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-637 500
Långfristig skuld vid årets slut	6 000 000	19 318 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,71%	2026-01-30	5 850 000,00	0,00	0,00	5 850 000,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-30	2 287 500,00	0,00	287 500,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2026-03-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-04-30	950 000,00	0,00	350 000,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-10-30	7 468 800,00	0,00	0,00	7 468 800,00
Summa			22 556 300,00	0,00	637 500,00	21 918 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr och villkorsändra lån motsvarande 15 568 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som kortfristiga skulder, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2026. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	74 016	155 559
Ej reskontraförda leverantörsskulder	90 329	4 759
Lån under betalning	67 339	0
Summa leverantörsskulder	231 684	160 318

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	84 700	84 700
Mottagna depositioner	2 300	2 300
Summa övriga skulder	87 000	87 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	22 261	12 647
Upplupna driftskostnader	30 449	32 287
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 713
Upplupna elkostnader	8 023	6 406
Upplupna vattenavgifter	44 897	43 380
Upplupna värmekostnader	38 746	35 135
Upplupna kostnader för renhållning	24 701	28 509
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 271
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 277	91 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 355	259 048

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 900 000	38 900 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas 2026 – Datum som framgår av våra digitala underskrifter.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bengt Rudolfsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Margit Lundgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Åke Kjellsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Söderlund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Svedberg,

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 – Datumet som framgår av min digitala underskrift.

Helena Åström
Auktoriserad revisor
Revata AB



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Stallhagen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stallhagen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574849002

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Stallhagen 1 ink. bilagor
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-08 16:35:36 CEST (+0200) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2026-04-09 11:54:59 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Rudolfsson (BR)
bengtrud@hotmail.se
+46705725148



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT RUDOLFSSON"
Signerade 2026-04-08 17:57:43 CEST (+0200)

Lars-Åke Kjellsson (LK)
lars-ake.kjellsson@stallhagen1.se
+46703247957



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-ÅKE KJELLSSON"
Signerade 2026-04-09 10:33:55 CEST (+0200)

Lena Svedberg (LS)
svedberg090@gmail.com
+46706759555



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Carina Svedberg"
Signerade 2026-04-08 17:40:19 CEST (+0200)

Margit Lundgren (ML)
margit.lundgren2@gmail.com
+46706380866



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGIT ELISABET LUNDGREN"
Signerade 2026-04-08 19:13:22 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574849002

Ulf Söderlund (US)
ulfsoderlund@hotmail.com
+46703154114



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
SÖDERLUND"
Signerade 2026-04-08 20:05:12 CEST (+0200)

Helena Åström (HÅ)
Revata AB
helena.astrom@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Helena Åström"
Signerade 2026-04-09 11:54:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

