Årsredovisning 2025
Brf Ädelstenen

716401-9718



Simpleko

Brf Ädelstenen
716401-9718

Årsredovisning 2025

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ädelstenen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lobelian 15, 16 och 26		Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 15 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 555 kvm.

Lägenhetsfördelning:
1 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Hans Olsson	Ordförande
Teresia Kullander	Styrelseledamot
Tommy Trübenbach	Styrelseledamot
Kerstin Magnusson	Suppleant
Åsa Johansson	Suppleant

Valberedning

Eva Trubenbach
Teresia Kullander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening.

Revisorer

Carlos Aristondo Melgar	Internrevisor
Berit Frid	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2010 Byte av värmeväxlare

2012 Byte av kulvert

2015 Utvändiga måleriarbeten på fönster

2020 Taktvätt, försegling lack, vax, färg svart på samtliga bostadsrättslägenheters tak

2021 Fönsterbyten i samtliga lägenheter
Kulvertreparation efter vattenläcka

2022 Underhållsspolning av avloppsledningar

2024 Ventilationsåtgärder inklusive fläktbyte

2025 Byte av samtliga lägenhetsdörrar

Planerade underhåll

2026 Inget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår Simpleko AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stenby Samfällighetsföreningen

Samfälligheten förvaltar uTV, skötsel vägar, tvättstugor, garage och parkeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Brf Försäkring Folksam

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 029 258	1 028 572	1 001 258	1 001 594
Resultat efter fin. poster	106 115	71 480	139 169	235 100
Soliditet (%)	37	36	35	33
Yttre fond	231 949	241 468	166 468	91 468
Taxeringsvärde	20 136 000	20 136 000	15 774 000	15 774 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	555	555	539	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	83,9	83,6	83,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 287	2 353	2 419	2 485
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 287	2 353	2 419	2 485
Sparande / kvm totalyta, kr	126	152	141	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	109	102	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	31	34	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	139	136	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	4,97	4,69	1,86
Räntekänslighet (%)	4,12	4,24	4,49	4,61

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	228 000	-	-	228 000
Fond, yttre underhåll	241 468	-	-9 519	231 949
Balanserat resultat	1 623 756	71 480	9 519	1 704 754
Årets resultat	71 480	-71 480	106 115	106 115
Eget kapital	**2 164 703**	**0**	**106 115**	**2 270 819**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 704 754
Årets resultat	106 115
Totalt	**1 810 870**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	1 735 870
	1 810 870

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 029 258	1 028 572
Övriga rörelseintäkter	3	5 261	0
Summa rörelseintäkter		**1 034 519**	**1 028 572**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-673 593	-672 252
Övriga externa kostnader	8	-55 636	-52 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 314	-80 424
Summa rörelsekostnader		**-818 543**	**-805 337**
RÖRELSERESULTAT		**215 976**	**223 235**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 173	32 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-125 033	-184 569
Summa finansiella poster		**-109 860**	**-151 756**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**106 115**	**71 480**
ÅRETS RESULTAT		**106 115**	**71 480**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	5 042 990	4 705 644
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 042 990**	**4 705 644**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 042 990**	**4 705 644**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	22 291	9 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 975	101 078
Summa kortfristiga fordringar		**51 266**	**110 426**
Kassa och bank			
Kassa och bank		972 702	1 200 929
Summa kassa och bank		**972 702**	**1 200 929**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 023 968**	**1 311 355**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 066 958**	**6 016 999**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 000	228 000
Fond för yttre underhåll		231 949	241 468
Summa bundet eget kapital		**459 949**	**469 468**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 704 754	1 623 756
Årets resultat		106 115	71 480
Summa fritt eget kapital		**1 810 870**	**1 695 235**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 270 819**	**2 164 703**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 555 941	3 658 773
Leverantörsskulder		57 184	48 209
Skatteskulder		44 483	23 591
Övriga kortfristiga skulder		0	5 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 531	116 461
Summa kortfristiga skulder		**3 796 139**	**3 852 296**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 066 958**	**6 016 999**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**215 976**	**223 235**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 314	80 424
	305 290	**303 659**
Erhållen ränta	11 084	34 956
Erlagd ränta	-125 575	-184 476
Erhållen utdelning	7 540	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**198 338**	**154 140**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 709	-6 527
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 217	30 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**301 264**	**178 412**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-426 660	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-426 660**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-102 832	-102 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-102 832**	**-102 832**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-228 228**	**75 580**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 200 929**	**1 125 350**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**972 702**	**1 200 929**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ädelstenen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,09 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	862 560	862 560
Övriga intäkter	162 031	162 000
Pant- och överlåtelseavgifter	4 667	4 012
Summa	**1 029 258**	**1 028 572**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	5 261	0
Summa	**5 261**	**0**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 275	11 383
Summa	**23 275**	**11 383**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	84 519
Summa	**0**	**84 519**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Uppvärmning	213 372	168 779
Vatten	50 497	47 974
Summa	**263 869**	**216 753**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 929	44 597
Samfällighetsavgifter	187 500	172 125
Fastighetsskatt	151 020	142 875
Summa	**386 449**	**359 597**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	18 853	17 589
Ekonomisk förvaltning	32 116	31 060
Pant- och överlåtelsekostnader	4 667	4 012
Summa	**55 636**	**52 661**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	125 033	184 569
Summa	**125 033**	**184 569**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 410 890	7 410 890
Årets inköp	426 660	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 837 550**	**7 410 890**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 705 246	-2 624 822
Årets avskrivning	-89 314	-80 424
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 794 560**	**-2 705 246**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 042 990**	**4 705 644**
I utgående restvärde ingår mark med	*46 000*	*46 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 891 000	14 891 000
Taxeringsvärde mark	5 245 000	5 245 000
Summa	**20 136 000**	**20 136 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 291	9 348
Summa	**22 291**	**9 348**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 500	41 933
Försäkringspremier	12 475	47 929
Förvaltning	0	7 765
Inkomsträntor	0	3 451
Summa	**28 975**	**101 078**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,99 %	3 555 941	3 658 773
Summa			**3 555 941**	**3 658 773**
Varav kortfristig del			3 555 941	3 658 773

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 041 781 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 573	4 500
Uppvärmning	23 090	20 715
Utgiftsräntor	1 181	1 723
Vatten	4 307	4 143
Förutbetalda avgifter/hyror	88 380	85 380
Summa	**138 531**	**116 461**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 185 400	7 185 400

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften till Samfälligheten har höjts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

ESKILSTUNA, 26-04-19
Ort och datum

Hans Olsson
Ordförande

Teresia Kullander
Styrelseledamot

Tommy Trübenbach
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16

Carlos Aristondo Melgar
Revisor