Årsredovisning för

Brf Stövaren 10

769631-5956

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stövaren 10, 769631-5956, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Brf Stövaren 10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningenshus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är Brf Stövaren 10, Köpmangatan 36, 633 40 Eskilstuna.

Styrelse:

Ordförande
Anna Jansson

Styrelseledamot
Lennart Sundin
Gustav Segerlind

Firmatecknare
Föreningen har tecknats av styrelsen.

Revisorer
Emma Skoog

Sammanträden
Årsstämma hölls den 7 april 2025. Styrelsen har haft 1 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Medlemsantal
Föreningens fastighet består av nio lägenheter, en uthyrd lokal, en lokal används av föreningen.
1 överlåtelser har skett under året.
Antalet medlemmar uppgår till 12 st.

Pant - och överlåtelseavgifter
Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:
- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 470 kr för 2025).
- Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av Prisbasbeloppet (588 kr för 2025).

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Föreningen bildades 2016.

Försäkringsvillkor
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher. Försäkringen gäller även ohyra.

Finansiering
Sparbanken Rekarne 825.679.396-2, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, villkorsändring 2028, ursprungligt lån 400 000 kr
Sparbanken Rekarne 925.288.723-8, rörlig ränta, årlig amortering 60 000 kr, villkorsändring 2027, ursprungligt lån 4 960 000 kr
Sparbanken Rekarne 925.288.724-6, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, villkorsändring 2026, ursprungligt lån 2 500 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Ett lån ska villkorsändras under 2026 och räknas därför som kortfristigt.

Information om fastigheten
Fastighetens byggnadsyta är 562 m2
Byggnadsår 1985
Markytan är 588 m2.

Föreningens fastighet
Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt
1 lgh om 1 rum och kök, 38 m2
1 lgh om 2 rum och kök, 63 m2
1 lgh om 2 rum och kök, 65 m2
1 lgh om 4 rum och kök,108 m2

Hyresrätter
1 lgh om 2 rum o kök, 63 m2, årshyra 110.616 kr.
1 lgh om 2 rum och kök, 60 m2, årshyra 92.268 kr.
Lägenheterna är uthyrda.
1 lokal, 53 m2, årshyra 96.257 kr, lokalen är uthyrd.

Ekonomisk förvaltning
- Målning
- OVK kontroll

Underhåll under året
Del av lokal har byggts om till bostadslägenhet. Denna nya lägenhete har försålt på marknaden.

Fonden för yttre underhåll
Föreningen avsätter årligen medel till fonden för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.
Avsättningen uppgår till minst 30kr/kvm. För räkenskapsåret har avsättning skett baserat på föreningens totala yta.

Ekonomi
Föreningen har de senaste åren haft ett negativt resultat.
Detta beror främst på stora avskrivningar och höga räntekostnader.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	554 802	525 574	469 234	449 417
Resultat efter finansiella poster	-54 843	-200 113	-217 438	-151 924
Soliditet, %	32	33	34	35
Årsavg per kvm upplåten med bostadsrätt	937	1 082	737	
Skuldsrättning per kvm	17 333	17 467	17 067	
Skuldsrättning per kvm upplåten m.BR	28 467	28 686	28 029	
Sparande per kvm	159	828	828	
Räntekänslighet	30	15	16	
Energikostnad per kvm	229	203	177	
Årsavg andel i % av total rörelseintäkter	46	82	43	

Årsavgifter
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (bostadsrätten).
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen- om det finns en risk att den är för låg.

Skuldsättning per kvm

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändring och andra behov.

Sparande
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm totalt yta (boyta + lokalyta).
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Räntekänslighet
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.
Varför? Att visa hur mycket avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvm
Definition: Totala kostnader för el, värme och vatten per kvm total yta (boyta + lokalyta).
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi - och resurseffektivitet i föreningen.

Årsavg andel i procent av total rörelseintäkter
Definition: Totala årsavgifter / rörelseintäkter.
Varför? För att visa hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Eget kapital

	Medlemsinsatser	*Yttre fond*	*Balanserad vinst*	*Årets vinst*
Vid årets början	5 046 000	104 580	-1 175 120	-200 113
Balanseras i ny räkning			-200 113	200 113
Avsätting ytrre fond		13 500	-13 500	
Årets resultat				-54 843
Vid årets slut	**5 046 000**	**118 080**	**-1 388 733**	**-54 843**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 388 733
årets resultat	-54 843
Totalt	**-1 443 576**
avsättning till fond yttre underhåll enligt stadgar	-13 500
balanseras i ny räkning	-1 443 576
Totalt	**-1 457 076**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	554 802	525 574
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		554 802	525 574
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-201 228	-197 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126 460	-126 460
Summa rörelsekostnader		-327 688	-323 733
Rörelseresultat		227 114	201 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 236	-402 037
Summa finansiella poster		-281 957	-401 954
Resultat efter finansiella poster		-54 843	-200 113
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-54 843	-200 113
Årets resultat		**-54 843**	**-200 113**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	11 429 863	11 556 323
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*5*	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 429 863	11 556 323
Summa anläggningstillgångar		11 429 863	11 556 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 476	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 624	7 433
Summa kortfristiga fordringar		15 100	7 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		172 731	194 232
Summa kassa och bank		172 731	194 232
Summa omsättningstillgångar		187 831	201 989
SUMMA TILLGÅNGAR		11 617 694	11 758 312

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet kapital			
Insatskapital		5 046 000	5 046 000
Fond yttre underhåll		118 080	104 580
Summa bundet eget kapital		5 164 080	5 150 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 388 733	-1 175 120
Årets resultat		-54 843	-200 113
Summa fritt eget kapital		-1 443 576	-1 375 233
Summa eget kapital		3 720 504	3 775 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	5 240 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		5 240 000	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	2 560 000	4 960 000
Leverantörsskulder		10 869	12 043
Skatteskulder		28 148	28 254
Övriga skulder		3 317	4 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 856	78 114
Summa kortfristiga skulder		2 657 190	5 082 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 617 694	11 758 312

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-54 843	-200 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	126 460	101 416
	71 617	-98 697
Betald skatt		666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**71 617**	**-98 031**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 343	13 245
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25 776	16 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**38 498**	**-67 856**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		400 000
Amortering av låneskulder	-60 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 000**	**180 000**
Årets kassaflöde	**-21 502**	**112 144**
Likvida medel vid årets början	**194 233**	**82 089**
Likvida medel vid årets slut	**172 731**	**194 233**

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	256 618	429 477
Hyresintäkter lokal	96 096	96 095
Hyresintäkter bostad	200 451	
Övriga intäkter	1 637	2
Summa	**554 802**	**525 574**

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	17 450	16 746
Värme	59 477	45 178
Vatten och avlopp	26 014	29 327
Renhålln och städning	11 266	12 093
Rep och underhåll	16 913	16 913
Fastighetsskötsel		
Kabel TV	10 183	8 830
Fastighetsskatt	14 144	14 250
Försäkringsprem	23 000	21 765
Ekonomisk förvaltning	18 184	18 184
Övriga fastighetskostnader	4 597	119
Diverse		13 868
Summa	**201 228**	**197 273**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 646 090	12 646 090
	12 646 090	12 646 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 089 767	-963 307
- Avskrivning enligt plan	-126 460	-126 460
	-1 216 227	-1 089 767
Redovisat värde vid årets slut	**11 429 863**	**11 556 323**

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 253	182 253
Vid årets slut	182 253	182 253
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 253	-182 253
Vid årets slut	-182 253	-182 253
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	*Amortering*	*Skuld vid årets slut*	*Skuld vid årets början*
Sparbanken Rekarne lån 825.679.396-2	2028-04-30	-	400 000	400 000
Sparbanken Rekarne lån 925.288.723-8	2027-06-30	60 000	4 900 000	4 960 000
Sparbanken Rekarne lån 925.288.724-6	2026-11-30	-	2 500 000	2 500 000
			7 800 000	**7 860 000**

Som kortfristig del av lån räknas amorterng och lån med bindningstid kortare än ett år.

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**8 000 000**	**8 000 000**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-23
Eskilstuna

Datum framgår av min elektroniska signering

Anna Jansson
Styrelseordförande

Eskilstuna 2026-05-13

Lennart Sundin
Ledamot

13 maj 2026

Gustav Segerlind
Ledamot

13 Maj Eskilstuna

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektronicka signering

Eskilstuna 2026-05-13
Emma Skoog
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma