

# Årsredovisning 2025

Brf Stenslottet

769607-6376



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenslottet

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-15 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
Rudviken 6	2007	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 607 kvm och 3 lokaler om 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 759 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johanna Jansson	Ordförande
Jens Haraldsson	Kassör
Casia Izabella Sobczak	Styrelseledamot
Els-Marie Carina Magnusson	Styrelseledamot

### Valberedning

Ronja Persson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Rävisor AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

## Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Fönsterrenovering
- 2020 ● Radonbesiktning
- 2021 ● OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler
- 2022 ● Relining avloppsrör i bottenplattan  
Lättare reparation av fasaden
- 2023 ● Byte av termostater och injustering av värmesystemet
- 2024 ● Taköversyn
- 2025 ● Renovering av gavellokal

## Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av takfläkt, ink. säkerhetsåtgärder på taket

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Teknisk förvaltning	MH Drift & Fastighetsservice
Trappstädning	SMART Trappstädning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft en pågående tvist med tidigare lokalhyresgäst avseende skador i lokal. Utfallet är per balansdagen osäkert.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	688 407	732 513	712 738	742 532
Resultat efter fin. poster	-827 911	-231 297	74 532	-1 123 433
Soliditet (%)	85	87	87	85
Yttre fond	649 562	392 187	268 000	567 409
Taxeringsvärde	24 433 000	23 074 000	23 074 000	23 074 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	825	768	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	68,4	61,2	62,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 219	4 502	4 510	4 519
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 174	3 600	3 607	3 614
Sparande / kvm totalyta, kr	-325	-107	40	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	32	35	86
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	227	231	233	206
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	49	32	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	321	311	301	317
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	4,70	4,23	1,42
Räntekänslighet (%)	5,98	5,46	5,88	5,89

**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.

## Uppllysning vid förlust

Hej,

Styrelsen ser att resultatet kommer att vara bättre för 2026 då vi under 2025 har fått genomgå en utdragen renovering som blev mer omfattande än planerad. Ett större lån än vad som var planerat fick tas. Vi fick även oväntade kostnader i en av våra andra lokaler som gällde ventilation och rör. Renoveringarna är nu klara (förutom ventilation som vi redan har lånat kapital för) och snart kommer få att vi in en till hyresgäst i den tomma lokalen för att säkerställa intjäning. I samband med en ny hyresgäst så har vi även höjt hyran i lokalen. Räntekostnaden har ökat mycket sedan 2024 och det visar sig i resultatet. Styrelsen tror inte att det kommer att bli en lika stor höjning kommande år. Vi har också avtalat årliga hyreshöjningar hos våra hyresgäster, vilka ha saknats i de utsprungliga avtalen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 646 503	-	-	13 646 503
Upplåtelseavgifter	2 221 992	-	-	2 221 992
Fond, yttre underhåll	392 187	-	257 375	649 562
Uppskrivningsfond	7 667 872	-	-	7 667 872
Balanserat resultat	-3 175 547	-231 297	-257 375	-3 664 220
Årets resultat	-231 297	231 297	-827 911	-827 911
<b>Eget kapital</b>	<b>20 521 709</b>	<b>0</b>	<b>-827 911</b>	<b>19 693 799</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 664 220
Årets resultat	-827 911
<b>Totalt</b>	<b>-4 492 130</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	268 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 500
Balanseras i ny räkning	-4 680 630
	<b>-4 492 130</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	688 407	732 513
Övriga rörelseintäkter	3	8 519	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>696 926</b>	<b>732 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 125 656	-535 283
Övriga externa kostnader	9	-138 578	-139 863
Personalkostnader	10	-8 952	-26 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 688	-139 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 874</b>	<b>-840 779</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-721 948</b>	<b>-108 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 853	6 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-107 815	-129 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 962</b>	<b>-123 033</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-827 911</b>	<b>-231 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-827 911</b>	<b>-231 297</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	22 765 434	22 898 546
Maskiner och inventarier	13	29 312	41 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 794 746</b>	<b>22 940 434</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 794 746</b>	<b>22 940 434</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 041	37 378
Övriga fordringar	14	3 963	4 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 409	60 788
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 413</b>	<b>102 660</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		216 027	446 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>216 027</b>	<b>446 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>287 440</b>	<b>549 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 082 186</b>	<b>23 489 707</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 868 495	15 868 495
Uppskrivningsfond		7 667 872	7 667 872
Fond för yttre underhåll		649 562	392 187
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 185 929</b>	<b>23 928 554</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 664 220	-3 175 547
Årets resultat		-827 911	-231 297
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 492 130</b>	<b>-3 406 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 693 799</b>	<b>20 521 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	435 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>435 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 732 750	2 732 750
Leverantörsskulder		25 447	20 534
Skatteskulder		92 734	96 984
Övriga kortfristiga skulder		-240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	102 697	117 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 953 388</b>	<b>2 967 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 082 186</b>	<b>23 489 707</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-721 948</b>	<b>-108 265</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	145 688	139 260
	<b>-576 260</b>	<b>30 995</b>
Erhållen ränta	1 853	6 928
Erlagd ränta	-101 264	-133 062
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-675 672</b>	<b>-95 139</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 247	-30 285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 161	-5 898
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-665 586</b>	<b>-131 322</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	450 000	0
Amortering av lån	-15 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>435 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-230 586</b>	<b>-136 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>446 613</b>	<b>582 935</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>216 027</b>	<b>446 613</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stenslottet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	28,29 %
Fasader	3,40 %
Balkonger	6,06 %
Fönster	4,24 %
Stamledningar VA	1,77 %
Stamledningar Värme	1,97 %
Styr & övervakning	42,44 %
Ventilation	3,40 %
El	1,77 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	529 604	500 856
Hysesintäkter, lokaler	156 649	231 510
Övriga intäkter	2 154	147
<b>Summa</b>	<b>688 407</b>	<b>732 513</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Försäkringsersättning	8 520	0
<b>Summa</b>	<b>8 519</b>	<b>1</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	32 867	30 900
Städning	33 766	25 793
Besiktning och service	35 033	9 108
Trädgårdsarbete	20 500	21 861
<b>Summa</b>	<b>122 166</b>	<b>87 662</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	35 634	0
Lokaler	0	47 837
Ventilation	3 938	0
El	3 236	0
Kabel-tv/bredband	9 375	0
Tak	0	6 250
Reparation p.g.a. skadegörelse	119 600	0
<b>Summa</b>	<b>171 783</b>	<b>54 087</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	435 333	0
Kabel-tv/bredband	0	10 625
<b>Summa</b>	<b>435 333</b>	<b>10 625</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	32 479	24 291
Uppvärmning	172 034	175 042
Vatten	39 278	36 843
Sophämtning	35 289	33 429
<b>Summa</b>	<b>279 080</b>	<b>269 605</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 298	22 949
Kabel-TV	15 524	15 448
Bredband	33 558	26 087
Fastighetsskatt	43 914	48 820
<b>Summa</b>	<b>117 294</b>	<b>113 304</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	212	240
Övriga förvaltningskostnader	34 455	27 215
Juridiska kostnader	62 520	71 385
Revisionsarvoden	12 363	12 363
Ekonomisk förvaltning	29 028	28 660
<b>Summa</b>	<b>138 578</b>	<b>139 863</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	6 000	20 000
Sociala avgifter	1 884	5 435
Övriga personalkostnader	1 068	938
<b>Summa</b>	<b>8 952</b>	<b>26 373</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	106 478	128 681
Övriga räntekostnader	1 337	1 279
<b>Summa</b>	<b>107 815</b>	<b>129 960</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	24 600 729	24 600 729
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>24 600 729</b>	<b>24 600 729</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 702 183	-1 575 499
Årets avskrivning	-133 112	-126 684
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 835 295</b>	<b>-1 702 183</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 765 434</b>	<b>22 898 546</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 572 000</i>	<i>12 572 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 233 000	10 502 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 572 000
<b>Summa</b>	<b>24 433 000</b>	<b>23 074 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	125 862	125 862
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>125 862</b>	<b>125 862</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-83 974	-71 398
Årets avskrivning	-12 576	-12 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96 550</b>	<b>-83 974</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 312</b>	<b>41 888</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 963	4 494
<b>Summa</b>	<b>3 963</b>	<b>4 494</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 960	11 825
Städning	0	6 570
Försäkringspremier	18 477	18 139
Kabel-TV	0	3 881
Bredband	5 913	5 433
Förvaltning	16 059	14 940
<b>Summa</b>	<b>55 409</b>	<b>60 788</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,31 %	2 269 000	2 269 000
Stadshypotek	2026-02-05	3,31 %	458 750	463 750
Stadshypotek	2026-03-02	3,31 %	190 000	
Stadshypotek	2026-01-12	3,16 %	250 000	
<b>Summa</b>			<b>3 167 750</b>	<b>2 732 750</b>
Varav kortfristig del			2 732 750	2 732 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 142 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 849	0
El	3 079	2 394
Uppvärmning	21 548	22 011
Utgiftsräntor	16 266	9 715
Löner	0	14 000
Sociala avgifter	0	4 400
Förutbetalda avgifter/hyror	58 955	65 210
<b>Summa</b>	<b>102 697</b>	<b>117 730</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

5 106 000

**2024-12-31**

5 106 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Johanna Jansson  
Ordförande

---

Jens Haraldsson  
Kassör

---

Casia Izabella Sobczak  
Styrelseledamot

---

Els-Marie Carina Magnusson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.02.2026 08:39

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.02.2026 13:09

**DOCUMENT ID:**

B1QqYbl9wWg

**ENVELOPE ID:**

S1I5YZg5Dbe-B1QqYbl9wWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stenslottet, 769607-6376 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

7d83319f1eaca4db2645ec001e3897f9c20b6be25720f4

2cb5d253c7c9ed2f120880e6b90326d16b8dc61986b40

0fe60a3552408ca52d790b9b1b598328dd486

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA JANSSON johannalovisajansson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 13:27 11.02.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.209.5
2. JENS ERIK HARALDSSON jenhar@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.02.2026 13:31 11.02.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.143.165
3. ELS-MARIE CARINA MAGNUSSON carina.tacoma@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 13:58 11.02.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.117
4. Casia Izabella Sobczak casiasobczak@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 16:53 11.02.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.173
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.02.2026 08:39 12.02.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenslottet,

769607-6376

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Stenslottet**, för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Stenslottet**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.02.2026 08:40

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.02.2026 13:09

**DOCUMENT ID:**

S1-cYbeqwWx

**ENVELOPE ID:**

S19tblqwZg-S1-cYbeqwWx

**DOCUMENT NAME:**

RB Stenslottet.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d69af3ea9301cab7387aaa7f9a190dce4771ced5be47cd  
06594c50aeda17ac20725b2214825075627ee688200b7  
7f5bb69b1a8478c917f6bcda7e01603f373cc

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	12.02.2026 08:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.02.2026 08:39	Low	IP: 194.179.134.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed