



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0676 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhuggaren 10	1951-01-01	1952
Stenhuggaren 8	1951-01-01	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	255
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 585
Totalt 57 objekt		2 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 16 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Althaimer	Ordförande	
Arne Nilsson	Ledamot	
Kenneth Olsson	Ledamot	2025-06-12
Alexandra Åfelt	Ledamot	
Lina Sandell	Ledamot	
Carl Nilsson	Ledamot	
Emma Lindström Turpeinen	Ledamot	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Althaimer, Lina Sandell, Arne Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Nilsson, Bengt Althaimer, Kenneth Olsson, Alexandra Åfelt och Lina Sandell.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Krystyna Gustafsson som ordförande och Ronny Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Inga väsentliga händelser har skett under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Stambyte
2018	Takreovering
2018	Byte av ventilation från självdrag till mekanisk frånluft

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av stamledningar
2026	Renovering av dag och spillvattenledningar samt separation av dessa
2026-2027	Påbörja planering av balkong- och fasadrenovering
2027-2029	Balkong- och fasadrenovering

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	266	250	239	193	194
Skuldsättning, kr/kvm	5 153	5 265	5 378	5 490	5 602
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 661	5 784	5 909	6 032	6 154
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	353	297	281	259	260
Årsavgifter, kr/kvm	1 216	1 126	1 062	975	919
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 147	1 064	1 002	921	863
Nettoomsättning, tkr	3 255	3 022	2 840	2 608	2 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	106	169	8	41
Soliditet, %	17	15	14	13	13

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 600	0	0	62 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 930 460	0	114 000	2 044 460
S:a bundet eget kapital, kr	1 993 060	0	114 000	2 107 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	698 396	106 126	-114 000	690 522
Årets resultat, kr	106 126	-106 126	245 351	245 351
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	804 522	0	131 351	935 873
S:a eget kapital, kr	2 797 582	0	245 351	3 042 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	804 522
Årets resultat, kr	245 351
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	935 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	935 873

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 254 637	3 022 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 979	0
Summa Rörelseintäkter		3 258 616	3 022 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 035 818	-1 921 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 789	-57 066
Personalkostnader	Not 6	-43 558	-49 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 546	-510 546
Summa Rörelsekostnader		-2 649 711	-2 538 263
Rörelseresultat		608 905	484 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 387	64 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-410 941	-442 319
Summa Finansiella poster		-363 554	-377 977
Resultat efter finansiella poster		245 351	106 126
Resultat före skatt		245 351	106 126
Årets resultat		245 351	106 126

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 189 179	15 699 725
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	297 500	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 486 679	15 699 725

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

15 487 179 15 700 225

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	22 808	5 820
Aktuell skattefordran	Not 13	9 133	14 057
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	96 812	47 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	20 738	89 924
Summa Kortfristiga fordringar		149 491	157 317

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 700 000	1 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 700 000	1 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	994 765	873 854
Summa Kassa och bank		994 765	873 854

Summa Omsättningstillgångar

2 844 256 2 731 172

Summa Tillgångar

18 331 435 18 431 397

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 600	62 600
Fond för yttre underhåll	2 044 460	1 930 460
Summa Bundet eget kapital	2 107 060	1 993 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	690 522	698 396
Årets resultat	245 351	106 126
Summa Fritt eget kapital	935 873	804 522

Summa Eget kapital

3 042 933 **2 797 582**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 041 792	8 412 846
Summa Långfristiga skulder		6 041 792	8 412 846

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 592 289	6 538 579
Leverantörsskulder	Not 19	40 642	181 720
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	114 839	133 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	498 940	366 757
Summa Kortfristiga skulder		9 246 710	7 220 969

Summa Skulder

15 288 502 **15 633 815**

Summa Eget kapital och skulder

18 331 435 **18 431 397**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	608 905	484 104
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	510 546	510 546
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	510 546	510 546
Erhållen ränta	49 296	60 991
Erlagd ränta	-411 183	-449 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	757 565	606 614
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 749	-581
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 727	159
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 021	-422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	784 586	606 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-297 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-317 344	-323 203
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-317 344	-323 203
Årets kassaflöde	169 742	282 989
Likvida medel vid årets början	2 600 496	2 317 507
Likvida medel vid årets slut	2 770 238	2 600 496

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 143 844	2 911 008
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84	84
	Hyror lokaler	95 216	93 868
	Övriga primära intäkter	23 113	25 068
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 262 257	3 030 028
	Avgiftsbortfall	0	-41
	Hysesbortfall	-7 620	-7 620
	<i>Summa</i>	-7 620	-7 661
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 254 637	3 022 367

I årsavgiften ingår uppvärmningskostnader och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 979	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 979	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-520 694	-517 840
	Snö och halk-bekämpning	-9 519	-14 781
	Reparationer	-46 849	-93 669
	Planerat underhåll	0	-92 425
	El	-105 225	-117 303
	Uppvärmning	-653 805	-497 512
	Vatten	-242 636	-229 359
	Sophämtning	-83 044	-77 045
	Fastighetsförsäkring	-39 585	-37 520
	Kabel-TV och bredband	-185 146	-147 523
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 444	-90 520
	Övriga driftkostnader	-53 872	-6 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 035 818	-1 921 497

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 848	-20 142
	Extern revision	-16 000	-13 650
	Konsultkostnader	-6 738	0
	Medlemsavgifter	-16 300	-16 300
	Föreningsverksamhet	-1 795	-1 999
	Övriga förvaltningskostnader	-3 109	-4 976
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 789	-57 066
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-35 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	-1 000
	Sociala avgifter	-8 558	-9 654
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-43 558	-49 154
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-510 546	-510 546
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-510 546	-510 546
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	46 922	63 510
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	465	832
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 387	64 342

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-407 057	-437 772
	Övriga räntekostnader	-3 884	-4 547
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-410 941	-442 319
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 691 210	22 691 210
	Ingående anskaffningsvärde mark	95 389	95 389
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 786 600	22 786 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 086 874	-6 576 328
	Årets avskrivningar	-510 546	-510 546
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 597 421	-7 086 874
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 189 179	15 699 725
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	418 000	405 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	334 000	334 000
	<i>Summa</i>	37 352 000	33 139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 225 185	17 225 185
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 225 185	17 225 185
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	297 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	297 500	0

Årets investeringar avser byte av dag- och spillvattenledningar samt kulvert och beräknas vara klart år 2027

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	22 808	5 820
	<i>Summa Kundfordringar</i>	22 808	5 820
Not 13	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	9 133	14 057
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	9 133	14 057
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	75 473	26 642
	Skattekonto	21 339	20 874
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	96 812	47 516
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	9 983	9 634
	Upplupna ränteintäkter	3 084	4 993
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 671	75 297
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 738	89 924
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 700 000	1 700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 700 000	1 700 000
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	991 674	868 781
	Bankkonto 2	3 092	5 073
	<i>Summa Kassa och bank</i>	994 765	873 854

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,86%	2026-01-19	2 074 236	23 436
SBAB Bank AB	2,79%	2026-11-12	4 271 235	91 364
SBAB Bank AB	3,01%	2028-05-11	1 950 000	90 000
Stadshypotek AB	1,25%	2026-06-01	2 065 906	21 632
Swedbank Hyp AB	2,63%	2027-10-25	4 272 704	90 912
			14 634 081	317 344

Långfristig del	6 041 792
Nästa års amortering av långfristig skuld	180 912
Lån som ska konverteras inom ett år	8 411 377
Kortfristig del	8 592 289
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	317 344
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 269 376
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	40 642	181 720
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	40 642	181 720

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	114 461	133 719
Övriga kortfristiga skulder	378	194
<i>Summa Övriga skulder</i>	114 839	133 913

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	284 927	246 927
Upplupna räntekostnader	12 453	12 695
Övriga upplupna kostnader	201 560	107 135
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	498 940	366 757

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Eslöv, org.nr. 742000-0676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Althaimer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 12:52:53



Lina Sandell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 13:16:43



Carl Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 11:49:42



Hans Arne Ingvar Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 10:32:37



Emma Lindström Turpeinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 07:06:39



Alexandra Åfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 18:30:31



Mohammad Ramezani Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 11:54:58



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 15:32:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mohammad Ramezani Bijarbeneh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 11:56:24



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 15:31:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.