



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren med säte i Norrköping org.nr. 725000-0556 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv. Stenhuggaren nr. 24	1956-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	454
36	garageplatser	958
18	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 420
Totalt 133 objekt		5 832

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann.Christine Sporrong	Ledamot	2024-05-20
Björn Jansson	Ordförande	2025-05-23
Björn Jansson	Ledamot	2025-05-23
Jenny Molnar	Ledamot	2025-05-23
Emil Theologou	Ledamot	2024-05-20
Albin Dahlgren	Ledamot	2025-05-23
Lars Gärd	Suppleant	2025-05-23
Patrik Voight	Suppleant	2025-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Theologou, Ann-Christine Sporrong, Patrik Voight samt Lars Gärd.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Opuko och Pekka Lehtinen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Brandskyddsgenomgång har utförts, kontroll av rökluckor, brandsläckare etc. Trygghetspartner har gjort sin årskontroll och föreningen har genomfört 4 st kvartalskontroller.
- Radonmätning har gjorts och en åtgärdsplan har upprättats för de två lägenheter som hade för höga värden.
- Installation av brandvarnare i garage, vindsförråd, trapphus, tvättstuga och källare har utförts.
- Inköp av träningscykel till gymmet
- Två lägenheter som blev vattenskadade år 2024 blev återställda 2025
- Installation av markiser på markplan för lokal på Smedjegatan 26

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Renovering av balkonger, ny fasad och nya fönster
2001	Stambyte
2001	Badrum renoverade
2003	Renovering hissar
2019	Värmeslingor installerade i garageuppfart
2021	Takbyte
2021	Bytt till ledbelysning invändigt och utvändigt.
2022	Installerat nytt låssystem till alla ytterdörrar och dörrar till gemensamma utrymmen
2022	Ny energieffektiv ventilationsanläggning med värmeåtervinning har installerats i garaget
2022	Ny utrustning och maskiner har köpts in till gymmet
2022	Ny fjärrvärmecentral till värmesystem och varmvatten har installerats, tillsammans med ny reglercentral
2023	Tvättstuga på Smedjegatan har totalrenoverats
2023	Ny styrdator till hiss
2024	Satt upp extra snöskydd på båda taken
2025	Installation brandvarnare i garage, vindförråd och källarförråd
2025	Installation av markiser fönster lokal mot Smedjegatan

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

- En extrastämma för gemensamt elavtal och laddstolpar kommer att genomföras i början av 2026.
- Föreningen har tagit in offerter för fastighetservice och kommer att ta ett beslut om ny förvaltare.
- Fortsätta arbetet med att skapa en ny medlemspärm med viktig information för medlemmarna. Pärmen kommer även att digitaliseras.
- Arbetet att göra åtgärderna som uppstod med OVK kommer fortsätta.
- En översyn av medlemmarnas nuvarande radiatortermostater är påbörjad och arbetet med att byta ut trasiga kommer fortsätta.
- En översyn av stammarna kommer genomföras samt eventuella åtgärder som spolning ifall det behövs.
- Uppfräschningen av gymmet finns det planer på att göra.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 9 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	74	155	49	119	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 503	1 551	1 914	2 081	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 984	2 047	2 111	2 295	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	185	175	197	207	193
Årsavgifter, kr/kvm	662	622	587	613	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	79	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	618	586	674	643	0
Nettoomsättning, tkr	3 311	3 332	3 174	3 111	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	537	477	579	679
Soliditet, %	42	42	39	38	36

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och ett stort antal renoveringar .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 293 617 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 74 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% under 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	434 400	0	0	434 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	21 015	0	0	21 405
Underhållsfond, kr	653 680	0	212 625	866 305
S:a bundet eget kapital, kr	1 109 095	0	212 625	1 322 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 225 280	531 204	-212 625	5 543 859
Årets resultat, kr	531 204	-531 204	-77 438	-77 438
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 756 484	0	-290 063	5 466 421
S:a eget kapital, kr	6 865 579	0	-77 438	6 788 531

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 375 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 756 484
Årets resultat, kr	-77 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 679 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 375
Balanseras i ny räkning, kr	5 466 421

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	3 311 136	3 356 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 281	64 124
Summa Rörelseintäkter		3 604 417	3 420 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 905 517	-2 155 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 761	-112 463
Personalkostnader	Not 6	-128 090	-129 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-371 970	-371 970
Summa Rörelsekostnader		-3 449 339	-2 769 817
Rörelseresultat		155 078	650 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 345	120 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 096	-233 033
Summa Finansiella poster		-222 751	-112 424
Resultat efter finansiella poster		-67 673	538 227
Resultat före skatt		-67 673	538 227
Skatter			
Skatt på årets resultat		-9 765	-7 023
Summa Skatter		-9 765	-7 023
Årets resultat		-77 438	531 204

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 526 468	12 898 438
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 526 468	12 898 438

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	77 569	77 569
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		77 569	77 569

Summa Anläggningstillgångar 12 604 037 12 976 007

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		975	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	675 865	995 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 916	69 669
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		739 755	1 065 655

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 801 126	2 467 489
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 801 126	2 467 489

Summa Omsättningstillgångar 3 540 882 3 533 143

Summa Tillgångar 16 144 918 16 509 150

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	434 400	434 400
Reservfond	21 405	21 405
Fond för yttre underhåll	866 305	653 680
Summa Bundet eget kapital	1 322 110	1 109 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 543 859	5 225 280
Årets resultat	-77 438	531 204
Summa Fritt eget kapital	5 466 421	5 756 484

Summa Eget kapital

6 788 531 **6 865 969**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 181 180	4 437 700
Summa Långfristiga skulder		4 181 180	4 437 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 586 584	4 610 148
Leverantörsskulder		146 550	149 531
Skatteskulder		22 903	18 440
Övriga kortfristiga skulder		24 386	24 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	394 784	402 987
Summa Kortfristiga skulder		5 175 207	5 205 481

Summa Skulder

9 356 387 **9 643 181**

Summa Eget kapital och skulder

16 144 918 **16 509 150**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	155 078	650 651
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	371 970	371 970
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	371 970	371 970
Erhållen ränta	27 520	86 521
Erlagd ränta	-299 096	-233 273
Betald inkomstskatt	-9 765	-7 023
Övriga poster	48 825	34 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 532	902 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 795	10 152
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 710	-60 201
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-915	-50 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 617	852 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-280 084	-280 084
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 084	-280 084
Årets kassaflöde	13 533	572 802
Likvida medel vid årets början	3 463 387	2 890 585
Likvida medel vid årets slut	3 476 920	3 463 387

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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).

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat avräkningskontot, som tidigare låg på egen rad i balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 776 692	2 749 440
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	148 500	111 375
	Hyror lokaler	223 501	259 144
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 035	176 569
	Hyror informationsöverföring	0	37 125
	Hyror övrigt	4 800	1 600
	Övriga primära intäkter	65 602	36 951
	Summa Bruttoomsättning	3 398 130	3 372 204
	Hysesbortfall	-86 994	-15 860
	Summa	-86 994	-15 860
	Summa Nettoomsättning	3 311 136	3 356 344

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	276 815	0
	Övriga sekundära intäkter	16 466	64 124
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	293 281	64 124

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-312 494	-327 531
	Snö och halk-bekämpning	-36 175	-31 625
	Reparationer	-531 763	-276 722
	Planerat underhåll	-137 375	0
	Försäkringsskador	-268 994	0
	El	-139 959	-141 014
	Uppvärmning	-734 780	-691 987
	Vatten	-205 887	-186 315
	Sophämtning	-147 651	-130 554
	Fastighetsförsäkring	-84 511	-78 077
	Kabel-TV och bredband	-145 241	-145 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 094	-141 550
	Övriga driftkostnader	-9 594	-5 156
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 905 517	-2 155 754

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-636
	Administrationskostnader	-14 729	-14 821
	Extern revision	-18 000	-14 000
	Medlemsavgifter	-7 190	-7 190
	Övriga förvaltningskostnader	-3 842	-75 816
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 761	-112 463

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 550	-99 800
	Sociala avgifter	-26 528	-26 977
	Övriga personalkostnader	-2 013	-2 853
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 090	-129 630
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 490 454	22 490 454
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 490 454	22 490 454
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 592 016	-9 220 046
	Årets avskrivningar	-371 970	-371 970
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 963 986	-9 592 016
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 526 468	12 898 438
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 151 000	853 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 020 000	1 077 000
	<i>Summa</i>	76 371 000	67 930 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 426 300	12 426 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 426 300	12 426 300
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	77 569	77 569
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	77 569	77 569

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	675 794	995 898
Övriga fordringar	71	88
Summa Övriga fordringar	675 865	995 986

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Affärskonto Handelsbanken	46 996	40 863
SBAB konto	347 697	1 821 821
Placeringskonto SBAB	1 800 000	0
E-kapitalkonto Handelsbanken	606 434	604 805
Summa Kassa och bank	2 801 126	2 467 489

Not 11	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>
Stadshypotek AB	4,07%	2026-03-30	2 047 400	81 200
Stadshypotek AB	3,47%	2026-12-30	2 390 300	50 000
Stadshypotek AB	2,78%	2027-09-30	4 330 064	148 884
			8 767 764	280 084

Långfristig del	4 181 180
Nästa års amortering av långfristig skuld	148 884
Lån som ska konverteras inom ett år	4 437 700
Kortfristig del	4 586 584
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 084
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 336
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,07%	2026-03-30	2 047 400	81 200
Stadshypotek AB	3,47%	2026-12-30	2 390 300	50 000
Stadshypotek AB	2,78%	2027-09-30	4 330 064	148 884
			8 767 764	280 084

Nästa års amortering av långfristig skuld	148 884
Lån som ska konverteras inom ett år	4 437 700
Kortfristig del	4 586 584

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	264 014	277 918
Övriga upplupna kostnader	130 770	125 069
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	394 784	402 987

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-26

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGAREN
Org.nr 725000-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGAREN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGARENS 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGAREN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Björn Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:49:05



Ann.Christine Sporrong

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:38:19



Jenny Molnar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:57:44



Albin Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:05:33



Emil Theologou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:09:29



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:04:46



Revisionsberättelse 2025

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

Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:02:03



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.