

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 11

716419-4180

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokallägenheter för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 1985 tomträtten till fastigheten Stenhuggaren 11 med adress Kyrkogårdsvägen 115-117 i ENSKEDEDALEN för 728 664 kronor. Byggnaden, ett flerbostadshus i två våningar med källare, uppfördes 1936. Taxeringsvärdet är 5 033 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 3 108 000 kronor. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet för tomträtt skrevs om per 2026-01-01. Det nya avtalet, som löper till 2036-01-01, är på 17 300 kronor/år. De första fem åren sker en gradvis upptrappning från föregående belopp om 11 300 kronor/år.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter samt 2 lokaler med bostadsrätt. Bostadsytan uppgår enligt ekonomisk plan till 220 kvm och lokalyta till 42 kvm. I byggnaden finns även källarförråd, tvättstuga och elcentral.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Styrelse och sammanträden

Styrelsens sammansättning har varit enligt följande:

Fredrik Goffhé	Ordförande
Anders Nilsson	Ledamot
Carl Tersman Toll	Ledamot
Gabriella Törnström	Ledamot

Revisor:

Ann-Marlene Jonsson

Styrelsen har under året haft två protokollförda möten, en ordinarie stämma samt en extra stämma har genomförts.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes per 2025-12-01 med 25 %.

Medlemsinformation

Ingen överlåtelse har skett. En medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Föreningen hade vid årets början 5 medlemmar och vid årets slut 4 medlemmar.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	210	206	179	166
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	-86	-45	-42
Soliditet (%)	-508,2	-468,3	-384,7	-321,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	801	785	685	633
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 776	6 845	6 709	6 758
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 776	6 845	6 709	6 758
Sparande per kvm (kr/kvm)	-47	-286	-171	-115
Räntekänslighet (%)	8,5	8,7	9,8	10,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	278	173	207	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	93,9	99,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna per första december med 25 % för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. En ny bergvärmepump installerad i början av 2026 förväntas bidra till minskade uppvärmningskostnader. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock på sikt att vara positivt tack vare de åtgärder som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	590 103	87 127	-2 109 447	-86 468	-1 518 685
Reservering Fond för yttre underhåll		13 905	-13 905		0
Disposition av föregående års resultat:			-86 468	86 468	0
Årets resultat				-23 978	-23 978
Belopp vid årets utgång	590 103	101 032	-2 209 820	-23 978	-1 542 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 209 820
årets förlust	-23 978
Totalt	-2 233 798

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 099
i ny räkning överföres	-2 248 897
Totalt	-2 233 798

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	209 873	205 560
Summa rörelseintäkter		209 873	205 560
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-155 241	-221 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 611	-11 611
Övriga rörelsekostnader		0	-10
Summa rörelsekostnader		-166 852	-233 116
Rörelseresultat		43 021	-27 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 112	-59 045
Summa finansiella poster		-66 999	-58 912
Resultat efter finansiella poster		-23 978	-86 468
Årets resultat		-23 978	-86 468

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	245 973	257 584
Summa materiella anläggningstillgångar		245 973	257 584
Summa anläggningstillgångar		245 973	257 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 956	4 015
Övriga fordringar		7 519	6 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 095	23 243
Summa kortfristiga fordringar		40 570	33 872
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 993	32 810
Summa kassa och bank		16 993	32 810
Summa omsättningstillgångar		57 563	66 682
SUMMA TILLGÅNGAR		303 536	324 266

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	590 103	590 103
Fond för yttre underhåll	101 032	87 127
Summa bundet eget kapital	691 135	677 230

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 209 820	-2 109 447
Årets resultat	-23 978	-86 468
Summa fritt eget kapital	-2 233 798	-2 195 915

Summa eget kapital	-1 542 663	-1 518 685
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	878 875	1 411 294
Summa långfristiga skulder	878 875	1 411 294

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	896 444	382 077
Leverantörsskulder	10 142	9 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 738	39 808
Summa kortfristiga skulder	967 324	431 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	303 536	324 266
---------------------------------------	----------------	----------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-23 978	-86 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 611	11 611
Betald skatt	-905	41

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-13 272 -74 816

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 941	0
Förändring av kortfristiga fordringar	3 148	-3 916
Förändring av leverantörsskulder	370	645
Förändring av kortfristiga skulder	20 930	2 103

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 235 -75 984

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	50 000
Amortering av lån	-18 052	-14 302

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-18 052 35 698

Årets kassaflöde

-15 817 -40 286

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	32 810	73 096
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

16 993 32 810

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde (tidigare 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	209 844	205 560
Debiterad el	28	0
Öresutjämning	1	0
Summa nettoomsättning	209 873	205 560

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten & avlopp samt sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-47 686	-23 012
Vatten & avlopp	-25 102	-22 243
Sophämtning	-7 919	-7 618
Reparation & underhåll lokaler	0	-21 810
Tomträttsavgäld	-11 300	-11 300
Övr förbrukningsinventarier	-155	-1 026
Reparation och underhåll bostäder	0	-75 075
Fastighetsförsäkring	-18 142	-14 817
Serviceavgift branschorganisation	-2 680	-2 680
Revisionsarvoden	-6 250	-6 050
Övriga förvaltningskostnader	-900	0
Redovisningstjänster	-23 684	-23 318
Bankkostnader	-2 617	-4 116
Fastighetsavgift	-6 896	-6 520
Fastighetsskatt	-1 910	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-155 241	-221 495

Not 4 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	580 542	580 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	580 542	580 542
Ingående avskrivningar	-322 958	-311 347
Årets avskrivningar	-11 611	-11 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 569	-322 958
Utgående redovisat värde	245 973	257 584
Taxeringsvärden byggnader	3 108 000	2 600 000
Taxeringsvärden mark	1 925 000	2 035 000
Summa taxeringsvärden	5 033 000	4 635 000
Bokfört värde byggnader	245 973	257 584
Summa byggnader	245 973	257 584

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån 541137 Stadshypotek 3,93 % 2026-12-01	0	887 544
Lån 72909 Stadshypotek 3,98 %, 2034-06-30	38 750	43 750
Lån 779631 Stadshypotek 3,53 %, 2029-10-30	480 000	480 000
Lån 874634 Stadshypotek 2,81 %, 2027-06-30	35 500	0
Lån 882225 Stadshypotek 3,50 %, 2028-07-30	324 625	0
Summa långfristiga skulder	878 875	1 411 294

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 775 319 kronor (1 793 371 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	878 875	1 411 294
Summa långfristiga skulder	878 875	1 411 294
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	896 444	382 077
Summa kortfristiga skulder	896 444	382 077

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 801 700	1 801 700
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	1 801 700	1 801 700

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen lät installera en ny berovärmepump i februari till en kostnad om 137 200 kronor.

Ett nytt lån om 400 000 kronor togs upp i mars för att finansiera installationen av bergvärmepumpen samt kommande renovering av balkongerna.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18

STOCKHOLM, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Goffhé
Ordförande

Gabriella Törnström

Anders Nilsson

Carl Tersman Toll

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11

Organisationsnummer 716419-4180

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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.

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

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578335873

Dokument

Årsredovisning Stenhuggaren 11 2025
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-05-18 12:03:34 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2026-05-19 19:41:51 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Carl Tersman Toll (CTT)
carl.cttmedia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Johan Tersman Toll"
Signerade 2026-05-19 09:32:03 CEST (+0200)

Fredrik Goffhé (FG)
fredrik@formal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS FREDRIK GOFFHÉ"
Signerade 2026-05-19 19:40:51 CEST (+0200)

Gabriella Törnström (GT)
gabriellatornstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIELLA TÖRNSTRÖM"
Signerade 2026-05-19 09:11:37 CEST (+0200)

Anders Nilsson (AN)
andersxr7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Alexander Henrik Nilsson"
Signerade 2026-05-18 17:19:14 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578335873

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARLENE JONSSON"

Signerade 2026-05-19 19:41:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

