

Årsredovisning 2025

Brf Stenbrottet 10

702002-8788



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenbrottet 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 10 i Stockholms kommun omfattande adressen Inedalsgatan 5. Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 byggdes år 1972.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 3 402 kvm och 6 lokaler om 2 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Eriksson	Ordförande
Anne Birgitta V Meuller Olsson	Styrelseledamot
Anund Palmqvist	Styrelseledamot
Sven Anders Schaefer	Styrelseledamot
Lena Rasmusson Hellström	Kassör

Valberedning

Maria Brauer
Josefa Schmid
Gunilla Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening

Handwritten signature: N HV

Revisorer

Lars Håkan Nylander Internrevisor
Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Avslutande av stamrenovering
- 2012** ● Energibesiktning
Renovering och uppfräschning av innergården och dess växter
OVK-besiktning, åtgärdande av brister och gällande ventilation och ventilationskanaler tillhörande lägenheterna i huset
- 2013** ● Bredbandsinstallation har gjorts
Vi har erhållit godkänd OVK för garage och lokaler
- 2014** ● Ommålning av trapphuset
- 2015** ● Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts
- 2016** ● Nyckellöst inpasseringssystem har införts
Ny hemsida på internet för Brf Stenbrottet 10 har införts
Stampsolning har genomförts
Nytt bokningssystem till tvättstugan har införts
Översyn av brandskyddet i fastigheten och inköp av brandsläckare
- 2017** ● Godkänd OVK-besiktning av lokaler och garage
Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har tecknats
Uppdatering av hemsidan har gjorts
Stadgarna omarbetades och godkändes på extrastämman i oktober
- 2018** ● Fläktarna i garaget har renoverats
Cirkulationspump på källarplan K1 är utbytt
Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts
Radonmätning utfördes i lägenheterna med godkänt resultat
Kartläggning av renoveringsbehov av loftgångar, fasad, balkonger och fönster
Nyckelfritt inpasseringssystem till cykel- och grovsoprum har installerats.
OVK-besiktning för lägenheterna gjordes
- 2019** ● Nytt elavtal med Nordic Green gällande i fyra år har gjorts

9 HV

- 2019** ● Besiktning av balkonger och fönster har gjorts
Byte av styrutrustning på fläktarna i garaget på plan K2 har gjorts
Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för samtliga lägenheter
En ny tvättmaskin har installerats
Ny vattenmätare har installerats i garaget på plan K1
- 2020** ● Frånluftsmotorn som betjänar ventilationen mot Fleminggatan blev utbytt p.g.a. motorproblem
Förstärkning av betongen avseende uppfarten från garaget har gjorts
Två av våra lokalhyresgäster har fått nedsatt hyra delvis med hjälp av statliga medel
Borttagning av lösa betongbitar från fasaden har gjorts
Uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts
Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för lokaler och garage
Belysningen i garagedfarten har reparerats
Ny torktumlare har installerats
RISE Institutes of Sweden AB har fått i uppdrag att projektleda fasadrenoveringen
- 2021** ● Stampsolning har genomförts
Extrastämma hölls 15 november 2021 och enhälligt stämmobeslut togs att renovering av loftgångar, balkonger, fasad och asbetssanering av fasaden samt byte av fönster och balkongdörrar plus balkonginglasning ska utföras
- 2022** ● Energideklarationen har genomförts
- 2023** ● Personhissen och sophissen har renoverats
Undercentralen har bytts ut inklusive värmeväxlare, pumpar, ventiler och styrsystem
Asbestsanering har genomförts
Fasadrenovering inklusive balkong- och loftgångsrenovering påbörjades
- 2024** ● Uppfräschning av bastun
Fasadrenovering inklusive balkong- och loftgångsrenovering slutfördes
Godkänd OVK för lokalerna
Vi fick godkänd slutbesiktning efter fasad-, balkong- och loftgångsrenovering
- 2025** ● Belysningen på garageplan K2 har bytts ut
Vi fick godkänd OVK för lägenheterna
Stampsolning genomfördes
Postboxar installerades på våningsplan 1
Sakta Säkerhetsbutikens hyreslokaler har överlåtits till Kungsholmens Vitvaror AB per 2024-11-01

PHV

Planerade underhåll

2026 ● Nybelysning till garageplan K1
Ändring av soprum
Utbyte av entréport

2030 ● Översyn av radiatorer

2033 ● Översyn av elsystemet

2036 ● Översyn av taket

2040 ● Översyn av avloppsstammarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorteringar på totalt 2.275.000kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

9 MW

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 724 189	4 254 157	4 369 596	4 362 302
Resultat efter fin. poster	2 656 886	-21 799 537	536 578	617 616
Soliditet (%)	21	10,5	56,8	90,1
Yttre fond	0	6 472 449	5 916 427	5 734 479
Taxeringsvärde	184 400 000	189 600 000	189 600 000	189 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	206	206	206	206
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	14,9	16	16	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 916	5 585	4 997	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 564	2 912	2 605	-
Sparande / kvm totalyta, kr	76,77	-7	131	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	73	68	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	120	115	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	17	18	16	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	223	201	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,22	4,92	-
Räntekänslighet (%)	23,81	27	-	-

Föreningen har under året erhållit återbäring från Skatteverket till följd av en genomförd momsomprövning. De intäkter och kostnader som är hänförliga till denna omprövning utgör poster av engångskaraktär. För att ge en mer rättvisande bild av föreningens löpande verksamhet har dessa poster exkluderats vid beräkning av nyckeltal såsom sparande och andra relevanta mått.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

A JV

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 100 000	-	-	8 100 000
Fond, yttre underhåll	6 472 449	-	-6 472 449	0
Balanserat resultat	9 683 199	-21 799 537	6 472 449	-5 643 889
Årets resultat	-21 799 537	21 799 537	2 656 886	2 656 886
Eget kapital	2 456 111	0	2 656 886	5 112 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 643 889
Årets resultat	2 656 886
Totalt	-2 987 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	553 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-154 911
Balanseras i ny räkning	-3 385 292
	-2 987 003

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

BHV

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 724 189	4 254 127
Övriga rörelseintäkter	3	3 382 815	1 031
Summa rörelseintäkter		8 107 004	4 255 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 107 592	-24 240 581
Övriga externa kostnader	9	-471 373	-417 715
Personalkostnader	10	-285 058	-278 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 761	-297 636
Övriga rörelsekostnader		-778 988	0
Summa rörelsekostnader		-4 935 772	-25 234 781
RÖRELSERESULTAT		3 171 232	-20 979 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		140 914	50 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-655 260	-870 314
Summa finansiella poster		-514 346	-819 913
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 656 886	-21 799 537
ÅRETS RESULTAT		2 656 886	-21 799 537

PCN

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	19 897 254	20 161 026
Markanläggningar	13	123 347	126 779
Maskiner och inventarier	14	48 460	23 007
Pågående projekt	15	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 069 061	20 310 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 069 061	20 310 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 644	586 778
Övriga fordringar	16	3 831 920	2 218 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	218 884	213 440
Summa kortfristiga fordringar		4 113 448	3 018 866
Kassa och bank			
Kassa och bank		416 839	6 477
Summa kassa och bank		416 839	6 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 530 287	3 025 343
SUMMA TILLGÅNGAR		24 599 348	23 336 155



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 100 000	8 100 000
Fond för yttre underhåll		0	6 472 449
Summa bundet eget kapital		8 100 000	14 572 449
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 643 889	9 683 199
Årets resultat		2 656 886	-21 799 537
Summa ansamlad förlust		-2 987 003	-12 116 338
SUMMA EGET KAPITAL		5 112 997	2 456 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	6 225 000	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		374 025	374 025
Summa långfristiga skulder		6 599 025	4 374 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	10 500 000	15 000 000
Leverantörsskulder		1 230 498	442 699
Skatteskulder		7 543	3 614
Övriga kortfristiga skulder		205 501	128 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	943 784	931 320
Summa kortfristiga skulder		12 887 326	16 506 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 599 348	23 336 154

BN

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2025 2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 171 232 -20 979 624

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar 292 761 297 636

3 463 993 -20 681 987

Erhållen ränta 140 914 33 370

Erlagd ränta -674 909 -812 109

Erhållen utdelning 0 17 031

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 2 929 998 -21 443 695

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar 347 853 -773 507

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder 900 956 286 015

Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 178 807 -21 931 187

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 15 774 744

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 15 774 744

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 2 000 000

Amortering av lån -2 275 000 0

Depositioner 0 299 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -2 275 000 2 299 000

ÅRETS KASSAFLÖDE 1 903 807 -3 857 443

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 2 034 652 5 892 096

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT 3 938 460 2 034 652

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar VA	1,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

19 HV

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	702 480	701 704
Hysesintäkter, lokaler	4 031 618	3 760 314
Hysesintäkter, p-platser	154 200	160 606
Övriga intäkter	-109	17 274
Intäktssreduktion	-164 000	-385 771
Summa	4 724 189	4 254 127

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnin	-5	-0
Återvunnen moms	3 382 670	0
Övriga rörelseintäkter	150	1 031
Summa	3 382 815	1 031

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 051	61 255
Besiktning och service	149 463	109 255
Städning	45 291	56 653
Trädgårdsarbete	7 819	4 266
Övrigt	1 295	0
Summa	258 920	231 429

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 291	44 022
Bostäder	0	7 210
Tvättstuga	18 155	2 651
Trapphus/port/entr	22 171	35 367
Dörrar och lås/porttele	12 918	30 114
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 990
Ventilation	43 496	71 986
Hissar	113 930	28 843
Summa	240 961	230 184

GAN

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	21 391 104
Bostäder VVS	55 269	0
Trapphus/port/entré	36 490	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 382
VA	63 152	0
Värme	0	63 325
Summa	154 912	21 457 811

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	604 436	554 095
Uppvärmning	817 526	783 325
Vatten	109 499	118 742
Sophämtning	160 189	129 099
Summa	1 691 651	1 585 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	147 450	128 311
Kabel-TV	92 555	0
Bredband	62 584	0
Bredband/Kabeltv	0	152 452
Arvode teknisk förvaltning	0	862
Fastighetsskatt	458 559	454 272
Summa	761 148	735 897

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 790	26 602
Övriga förvaltningskostnader	305 889	146 495
Juridiska kostnader	45 220	20 761
Revisionsarvoden	19 805	20 223
Ekonomisk förvaltning	96 670	128 538
Konsultkostnader	0	75 096
Summa	471 373	417 715

19 HV

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Sociala avgifter	49 858	49 649
Summa	285 058	278 849

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	655 089	828 518
Övriga räntekostnader	171	-79
Övriga finansiella kostn	0	41 875
Summa	655 260	870 314

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 111 642	28 111 642
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 111 642	28 111 642
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 950 616	-7 686 846
Årets avskrivning	-263 772	-263 770
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 214 388	-7 950 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 897 254	20 161 026
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 734 600</i>	<i>1 734 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 400 000	68 800 000
Taxeringsvärde mark	108 000 000	120 800 000
Summa	184 400 000	189 600 000

13 HV

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
--------------------------	------	------

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 365	171 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 365	171 365
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 586	-41 159
Årets avskrivning	-3 432	-3 427
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 018	-44 586
Utgående restvärde enligt plan	123 347	126 779

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 047 417	1 047 417
Årets inköp	51 010	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 098 427	1 047 417
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 024 410	-592 927
Årets avskrivning	-25 557	-431 483
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 049 967	-1 024 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 460	23 007

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående balans	0	15 774 744
Årets investeringar	55 269	959 001
Omfört till Byggnad	-55 269	-16 733 745
Summa pågående arbeten	0	0

BHV

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	306 509	190 296
Skattefordringar	3 614	0
Övriga fordringar	176	176
Bank	0	579 108
Handelsbanken 6117 685 524 108	0	1 449 068
Nabo Klientmedelskonto	2 560 268	0
Borgo	961 353	0
Summa	3 831 920	2 218 648

NOT 17, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	778 988	0
Summa	778 988	0

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 364	213 440
Försäkringspremier	142 163	0
Kabel-TV	23 341	0
Bredband	18 744	0
Förvaltning	17 272	0
Summa	218 884	213 440

NOT 19, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-18	2,89 %	6 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2035-06-30	3,58 %	975 000	1 000 000
Stadshypotek	2033-06-30	3,39 %	1 950 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-07-29	2,52 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2032-10-30	3,79 %	3 800 000	4 000 000
Summa			16 725 000	19 000 000
Varav kortfristig del			10 500 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 225 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

9 HV

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 340	818 046
El	117 100	0
Uppvärmning	108 630	0
Utgiftsräntor	73 625	93 274
Vatten	29 872	0
Förutbetalda avgifter/hyror	557 217	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	943 784	931 320

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000

LHV 19

Underskrifter

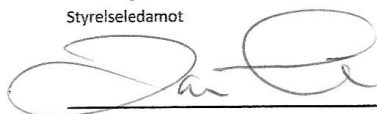
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08

STOCKHOLM, 2026-05-08

Ort och datum

 2026-05-08

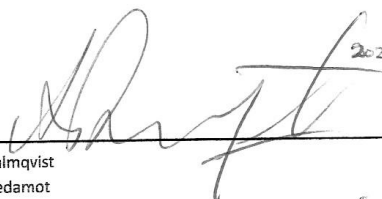
Anne Birgitta V. Meuller Olsson
Styrelseledamot

 2026-05-08

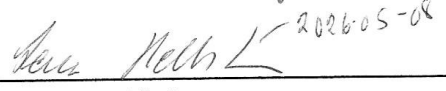
Jan Eriksson
Ordförande

 2026-05-08

Sven Anders Schaefer
Styrelseledamot

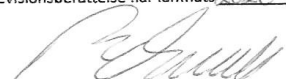
 2026-05-08

Anund Palmqvist
Styrelseledamot

 2026-05-08

Lena Rasmusson Hellström
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12



Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor



Håkan Nylander
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10, org.nr 702002-8788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisors ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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. 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, förfälskning, 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.

HV

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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-05-12

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Håkan Nylander
Förtroendevald revisor