

Årsredovisning 2025

Brf Stenbrottet 3

769603-5067



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23 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 och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fleminggatan 71 och 73 samt Kronobergsgatan 8	1998	Stockholm

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 1962.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 565 kvm och 4 lokaler om 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christine Frank	Suppleant
Einar Karlsson	Suppleant
Rikard Wahlstrand	Suppleant
Annelie Gunnarsson	Ledamot
Boban Jovanovic	Ledamot
Tom Pettersson	Ordförande

Valberedning

Eva Bonrath Valverde
Göran Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Omläggning yttertak, fasadrenovering
- 2005** ● Byte av VA-stammar och elstigare
- 2006** ● Nya entrédörrar
- 2008** ● Balkonger uppförda
- 2009** ● Ny undercentral
- 2010** ● Nya lägenhetsdörrar
- 2011** ● Två områden: (1) Nya lägenhetsfönster, renovering av hissar, (2) Nytt tak över Kronobergsgatan 8 i samband med uppförande av nya lägenheter
- 2012** ● Installation av fastighetsnät för bredband
- 2013** ● Två områden: (1) Renovering av avloppsstammar i bottenplattan (källarplanet); Byte av innergårdens ytskikt
- 2015** ● Renovering av gårdsfasaderna
- 2016** ● Två områden: (1) Renovering av ventilationen, (2) Trapphusrenovering
- 2017** ● Fortsatta ventilationsarbeten
- 2018** ● Stamspolning
- 2019** ● Renovering av Kungsbalkongerna
- 2021** ● Byte av termostater/ventilationer på samtliga radiatorer

- 2022** ● Tre områden: (1) Förbättring av ventilation för delar av fastigheten Fleminggatan 71, i syfte att etablera metod för stegvis återställande av fungerande ventilation för hela föreningen; (2) Investering i Elons lokal avseende ventilation och ytskikt, (3) Större renovering av hiss i 73:an
- 2023** ● Fyra områden: (1) Fortsatt arbete med ventilation i Fleminggatan 71 och 73, (2) Byte av undercentral, (3) Byte till automatiska elavläsare, och (4) Byte av elcentral
- 2024** ● Två områden: (1) Avslut av större ventilationsprojekt vilket lett till godkänd OVK i samtliga trappuppgångar, (2) Uppgraderade hissar i F71 för bättre funktionalitet och mindre servicebehov
- 2025** ● Arbete med 3 områden: 1) Stamspolning, 2) Uppgradering lampor i trapphusen, 3) Omfattande arbete i soprummet och införande av fullständig källsortering

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning takplåt
- 2027** ● Fasadenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 avslutas med positivt resultat vilket förkunnar återkomsten till den ekonomiska stabilitet vår förening tappat i efterdyningen av covid-pandemin samt kriget i Ukraina. Primära drivkrafter bakom vår utveckling utgörs av:

- 1) Förbättrade lånevillkor. En del lån har under året löpt ut vilket givit oss förutsättningar för att kraftigt revidera vår lånekostym till det bättre
- 2) Mindre behov av större reparationer och underhåll. Jämfört med tidigare år har vi haft mindre större projekt som dränerat de positiva kassaflöden vår förening annars har skapat
- 3) Extraordinära intäkter. Efter ändrade momsregler fick vår förening möjlighet att ompröva skattebeslut från 5 år tillbaka, vilket gav oss en positiv återbäring

I ljuset av ovan blickar vi framåt in på 2026 där de drivkrafter som låg till grund för vårt 2025-resultat förväntas bestå (utöver engångsintäkten från momsändringen). Den kassa vi byggt och fortsätter bygga planerar vi att använda för ändamål som vidare stärker vår förenings ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 247 935	4 181 832	4 070 761	3 467 318
Resultat efter fin. poster	835 673	-391 677	-2 729 945	-204 079
Soliditet (%)	58	57	57	58
Yttre fond	1 026 376	750 007	1 151 746	751 546
Taxeringsvärde	130 600 000	133 400 000	133 400 000	133 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	829	802	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,5	49,0	49,1	54,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 013	10 038	10 063	10 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 993	8 014	8 034	8 336
Sparande / kvm totalyta, kr	325	201	275	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	76	74	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	181	160	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	43	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	304	300	267	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	4,12	3,30	1,76
Räntekänslighet (%)	11,93	12,11	12,54	14,17

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 el (totalt 198 027 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 472 549	-	-	44 472 549
Upplåtelseavgifter	12 403 631	-	-	12 403 631
Fond, yttre underhåll	750 007	-	276 369	1 026 376
Balanserat resultat	-20 991 411	-391 677	-276 369	-21 659 457
Årets resultat	-391 677	391 677	835 673	835 673
Eget kapital	36 243 099	0	835 673	37 078 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 659 457
Årets resultat	835 673
Totalt	-20 823 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 007
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 739
Balanseras i ny räkning	-21 548 052
	-20 823 784

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 247 935	4 181 832
Övriga rörelseintäkter	3	484 890	154 539
Summa rörelseintäkter		4 732 825	4 336 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 018 150	-2 773 958
Övriga externa kostnader	9	-137 177	-124 321
Personalkostnader	10	-229 984	-206 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 935	-562 980
Övriga rörelsekostnader		-57 071	0
Summa rörelsekostnader		-3 005 317	-3 668 243
RÖRELSERESULTAT		1 727 508	668 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 886	2 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-914 721	-1 062 286
Summa finansiella poster		-891 835	-1 059 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		835 673	-391 677
ÅRETS RESULTAT		835 673	-391 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	60 248 017	60 641 413
Markanläggningar	13	1 103 662	1 268 206
Maskiner och inventarier	14	3 886	8 881
Summa materiella anläggningstillgångar		61 355 565	61 918 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 355 565	61 918 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 786	223 198
Övriga fordringar	15	109 213	80 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	97 034	154 282
Summa kortfristiga fordringar		209 033	458 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 247 212	709 032
Summa kassa och bank		2 247 212	709 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 456 245	1 167 172
SUMMA TILLGÅNGAR		63 811 810	63 085 672

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 876 180	56 876 180
Fond för yttre underhåll		1 026 376	750 007
Summa bundet eget kapital		57 902 556	57 626 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 659 457	-20 991 411
Årets resultat		835 673	-391 677
Summa fritt eget kapital		-20 823 784	-21 383 088
SUMMA EGET KAPITAL		37 078 772	36 243 099
Avsättningar			
Avsättningar		96 939	90 614
Summa avsättningar		96 939	90 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 410 088	9 732 968
Summa långfristiga skulder		11 410 088	9 732 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 272 880	16 014 848
Leverantörsskulder		174 656	237 696
Skatteskulder		28 249	14 971
Övriga kortfristiga skulder		75 489	118 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	674 737	632 844
Summa kortfristiga skulder		15 226 011	17 018 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 811 810	63 085 672

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 727 508	668 128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	562 935	562 980
	2 290 443	1 231 108
Erhållen ränta	22 886	2 482
Erlagd ränta	-877 100	-1 082 116
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 436 229	151 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	249 107	-88 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 633	-310 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 596 703	-247 226
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 325	6 900
Amortering av lån	-64 848	-64 848
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-58 523	-57 948
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 538 180	-305 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	709 032	1 014 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 247 212	709 032

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, 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:

Byggnad	0,82 %
Fastighetsförbättringar	0,70 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 - 10,00 %
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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 948 330	1 904 561
Hysesintäkter, lokaler	2 072 154	2 022 429
El	198 027	215 425
Övriga intäkter	5 164	441
Andrahandsuthyrning	24 260	38 976
Summa	4 247 935	4 181 832

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	2
Erhållna bidrag	1 440	0
Försäkringsersättning	0	21 426
Återbetaln. all Framtid	7 356	7 187
Återvunnen moms	456 596	0
Övriga intäkter, moms	19 500	120 694
Övriga rörelseintäkter	0	5 230
Summa	484 890	154 539

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	68 904	68 476
Städning	117 355	106 221
Besiktningskostnader	3 400	10 096
Ventilationskontroll OVK	95 069	258 750
Brandskydd	8 319	7 916
Hiss serviceavtal	9 558	10 562
Övriga serviceavtal	23 559	25 702
Trädgårdsarbete	0	2 665
Snöskottning	22 107	29 075
Mattservice	24 996	20 460
Övrigt	1 875	0
Summa	375 142	539 923

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	896	5 498
Bostäder	0	6 491
Lokaler	0	-7 995
Tvättstuga	5 770	18 031
Trapphus/port/entr	0	6 900
Källarutrymmen	8 700	0
Soprum/miljöanläggning	8 421	3 625
Dörrar och lås/porttele	9 457	28 272
VA	111 222	50 173
Värme	8 860	2 256
El	30 135	81 719
Hissar	-2 022	58 849
Försäkringsärende/vattenskada	0	9 870
Summa	181 439	263 689

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	110 094
Lokaler	3 500	0
Ventilation	-50 800	208 173
El	0	91 000
Fasader	0	64 371
Summa	-47 300	473 638

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 897	243 018
Uppvärmning	627 148	582 848
Vatten	161 039	137 608
Sophämtning	105 807	100 190
Summa	1 082 891	1 063 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 002	81 649
Självrisker	0	28 600
Kabel-TV	13 287	13 028
Arvode teknisk förvaltning	45 936	47 527
Fastighetsskatt	278 752	262 240
Summa	425 977	433 044

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 805
Övriga förvaltningskostnader	39 285	17 316
Juridiska kostnader	4 264	11 100
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Styr.möte/stämman/städdag	0	386
Ekonomisk förvaltning	58 021	56 022
Extrabitering förvaltn.	16 757	19 472
Bankkostnader	6 350	5 586
Övriga externa kostnader	0	134
Summa	137 177	124 321

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 000	157 500
Sociala avgifter	54 984	49 484
Summa	229 984	206 984

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	914 721	1 062 226
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	914 721	1 062 286

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 498 753	70 498 753
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 498 753	70 498 753
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 857 340	-9 463 944
Årets avskrivning	-393 396	-393 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 250 736	-9 857 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 248 017	60 641 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 925 200</i>	<i>22 925 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	45 800 000
Taxeringsvärde mark	78 600 000	87 600 000
Summa	130 600 000	133 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 210 665	3 210 665
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 210 665	3 210 665
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 942 459	-1 777 915
Årets avskrivning	-164 544	-164 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 107 003	-1 942 459
Utgående restvärde enligt plan	1 103 662	1 268 206

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 734	109 734
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 734	109 734
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 853	-95 813
Årets avskrivning	-4 995	-5 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-105 848	-100 853
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 886	8 881

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 010	80 660
Övriga fordringar	8 203	0
Summa	109 213	80 660

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 666	29 539
Fastighetsskötsel	0	16 740
Försäkringspremier	81 037	80 635
Kabel-TV	3 331	3 300
Förvaltning	0	24 068
Summa	97 034	154 282

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	2,70 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2027-10-30	4,22 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	4,84 %	2 410 088	2 410 088
Stadshypotek			0	1 560 000
Swedbank	2026-01-28	2,30 %	3 890 000	8 890 000
Swedbank	2026-04-24	3,80 %	6 322 880	6 387 728
Swedbank	2026-10-23	2,39 %	2 500 000	0
Swedbank	2028-10-25	2,55 %	2 500 000	0
Swedbank		2,21 %	1 560 000	0
Summa			25 682 968	25 747 816
Varav kortfristig del			14 272 880	16 014 848

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 358 728 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 022	20 067
El	18 533	24 184
Uppvärmning	88 039	75 114
Utgiftsräntor	170 073	132 452
Vatten	26 717	24 586
Förutbetalda avgifter/hyror	313 853	343 941
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	674 737	632 844

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 575 000	38 575 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2026 har vi ny förvaltare på den ekonomiska och tekniska sidan. Efter många år med Nabo använder vi numera BÅ Fastighetskonsult i syfte att få nya ögon och öron mot sättet vi jobbar med vår förening.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Annelie Gunnarsson
Ledamot

Boban Jovanovic
Ledamot

Tom Pettersson
Ordförande

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

Jan Erik Forsberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 21:43

DOCUMENT ID:

B11WRtRpbx

ENVELOPE ID:

H1AxRF0aZg-B11WRtRpbx

DOCUMENT NAME:

Brf Stenbrottet 3, 769603-5067 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

17881de386381c2aadd792ffab1a3000448178d22d94f6
f10a031a4326abfadec6212ca78b5fa8e4bb52ad4b70c0
b7d97b2dfa4cc1316b7368fd34b917faeed1

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annelie Gunnarsson annelie.gunnarsson@mye mail.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:08 28.04.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
2. TOM PETTERSSON tom.pettersson.193@gma il.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:31 19.05.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 134.238.82.137
3. BOBAN JOVANOVIC gama.ab@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:43 20.05.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.38.7
4. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:45 20.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.40

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed