

Årsredovisning 2025

Brf Stenbrottet 9, Kungsholmen

769601-8436



 Skek6m6hbg-HJxeyb763-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenbrottet 9, Kungsholmen

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenbrottet 9	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

År 2025 - Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

År 2026 - Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1938.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om totalt 113 kvm, 66 bostadsrätter om totalt 4 500 kvm, 3 bostadsrättslokaler om totalt 424 kvm samt hyreslokaler 4 om totalt 175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Bergquist	Ordförande
Jacob Ringblom	Styrelseledamot
Anna Wistrand	Styrelseledamot
Leah Jessica Meredith Martin	Styrelseledamot
Pille Ann Härmat	Styrelseledamot
Sven Sahlin	Styrelseledamot
Peter Högåås	Styrelseledamot

Valberedning

Lotte Bellander
Josefin Ilic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision
Sophia Mattsson-Linnala	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001-2004** ● Omfattande renoveringar, stambyte, el-stigare, exploatering av vind, byte av lägenhetsdörrar, putsning fasader, nya balkonger samt nytt yttertak mot gatan.
- 2007** ● Ny undercentral för fjärrvärme.
- 2011-2012** ● Byte av tak mot gården samt installation av takvärmeanläggning.
- 2013** ● Renovering av fönster mot gården inklusive byte till energiglas. Brandtätning runt vattenstammar mellan lägenheter.
- 2016** ● Installation av bergvärme med datoriserat styrsystem för fjärrövervakning. Införande av elektroniska portlås med "taggar" samt elektronisk bokning av tvättstuga och övernattningslokal.
- 2018** ● Utrymning av berörda källarförråd inför kommande gårdsrenovering och upptagande av öppningar i bärande väggar för att skapa utrymningsvägar och tillgång till gemensamma utrymmen.
- 2019** ● Genomgripande gårdsrenovering med utbyte av gårdsbjälklag, nya ytskikt, tvåvånings cykelställ, planteringar, utekök och trivselytor, installation av sopsug förberedd för källsortering. Påbörjad inklädnad av avloppsstammar under mark. Renovering av källarutrymmen med anpassning till gällande ventilations- och utrymningskrav. Genomgripande ombyggnad av fyra av föreningens fem kommersiella lokaler. Investering i bergkyla för föreningens kommersiella lokaler.
- 2020** ● Uppsnyggning av tvättstugan och utbyte av två 16 respektive 20 år gamla torkskåp mot energieffektiva värmepumpsbaserade skåp samt ersättning av en utsliten mangel
- 2021** ● Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar samt byte till ljuddämpande energiglas.
- 2023** ● AI-styrd energi-reglering
- 2024** ● Underhåll ventilationskanaler Kronobergsgatan 6
- 2025** ● Fortsatt underhåll av ventilationskanaler

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt underhåll av ventilationskanaler och relining av stammar under jord

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio AB/Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fläktbyten	Skorstensbolaget AB
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Maskiner tvättstuga	Söderkyl
Styrsystem	Indoor Energy Services

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes en försäljning av en hyreslägenhet vilket har medfört att föreningen idag har mycket god ekonomi. En höjning av avgiften med 5% genomfördes i mars 2025, men i dagsläget är inga fler avgiftshöjningar planerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 784 685	3 668 250	3 513 729	3 171 884
Resultat efter fin. poster	-1 250 692	-1 965 257	-1 163 058	-1 247 596
Soliditet (%)	77	75	76	76
Yttre fond	260 065	1 020 746	1 095 423	725 423
Taxeringsvärde	209 392 000	212 888 000	216 088 000	216 088 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	538	513	472
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68	70,3	68,8	71,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 859	3 905	3 905	3 905
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 645	3 645	3 645	3 645
Sparande / kvm totalyta, kr	124	130	152	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	75	92	137
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	65	48	42
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	20	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	165	159	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,20	3,59	1,42
Räntekänslighet (%)	6,77	7,25	7,61	8,27

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.

Upplysning vid förlust

Orsaken till det negativa resultatet är framför allt höga avskrivningar. År 2021 gjordes stora investeringar i fastigheten, då bland annat hela gårdens bjälklager byttes ut. Den totala investeringen för detta var 16 mkr. En del av det negativa resultatet beror även på de arbeten med ventilationen som utförts under 2025. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att förbättra resultatet, bl.a. genom avgiftshöjningar (en höjning om 5% genomfördes i mars 2025). Föreningen har för 2025 ett positivt sparande på 124 kr per kvm totalyta. Under året har även en

upplåtelse av en hyreslägenhet gjorts, vilket förbättrade föreningens ekonomiska situation avsevärt. Förlusten för året bedöms inte påverka föreningen negativt framgent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 267 601	-	758 007	61 025 608
Upplåtelseavgifter	19 728 908	-	6 456 993	26 185 901
Fond, yttre underhåll	1 020 746	-	-760 681	260 065
Balanserat resultat	-17 020 997	-1 965 257	760 681	-18 225 573
Årets resultat	-1 965 257	1 965 257	-1 250 692	-1 250 692
Eget kapital	62 031 001	0	5 964 308	67 995 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 225 573
Årets resultat	-1 250 692
Totalt	-19 476 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	375 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-260 065
Balanseras i ny räkning	-19 591 200
	-19 476 265

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	3 784 685	3 668 250
Övriga rörelseintäkter	3	343 403	59 542
Summa rörelseintäkter		4 128 088	3 727 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 679 453	-3 011 047
Övriga externa kostnader	9	-517 947	-267 740
Personalkostnader	10	-127 449	-104 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 042	-1 514 052
Summa rörelsekostnader		-4 838 891	-4 897 754
RÖRELSERESULTAT		-710 803	-1 169 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 568	2 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 457	-797 773
Summa finansiella poster		-539 889	-795 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 250 692	-1 965 257
ÅRETS RESULTAT		-1 250 692	-1 965 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	79 227 349	80 692 381
Maskiner och inventarier	13	133 157	182 167
Summa materiella anläggningstillgångar		79 360 506	80 874 547
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 360 506	80 874 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 825	250 649
Övriga fordringar	14	143 323	158 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	419 520	199 487
Summa kortfristiga fordringar		600 668	609 051
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 131 863	1 100 925
Summa kassa och bank		8 131 863	1 100 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 732 532	1 709 976
SUMMA TILLGÅNGAR		88 093 037	82 584 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 211 509	79 996 509
Fond för yttre underhåll		260 065	1 020 746
Summa bundet eget kapital		87 471 574	81 017 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 225 573	-17 020 997
Årets resultat		-1 250 692	-1 965 257
Summa fritt eget kapital		-19 476 265	-18 986 254
SUMMA EGET KAPITAL		67 995 309	62 031 001
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		139 314	136 250
Summa långfristiga skulder		139 314	136 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		343 955	786 790
Skatteskulder		39 642	0
Övriga kortfristiga skulder		35 418	73 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	539 399	556 751
Summa kortfristiga skulder		19 958 414	20 417 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 093 037	82 584 523

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-710 803	-1 169 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 514 042	1 514 052
	803 238	344 089
Erhållen ränta	1 568	2 479
Erlagd ränta	-571 877	-818 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 930	-472 404
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 383	-154 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-428 438	475 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187 125	-151 930
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 215 000	0
Depositioner	3 064	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 218 064	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 030 939	-151 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 100 925	1 252 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 131 863	1 100 925

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenbrottet 9, Kungsholmen 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 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	0,87 - 1,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Bergvärme	3,33 %
Torktumlare	20,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 372 773	2 208 286
Årsavgifter lokaler, moms	299 382	293 943
Rabatter bostäder	-18 084	-18 084
Rabatter lokaler moms	-70 685	-21 340
Hysesintäkter bostäder	242 136	267 026
Hysesintäkter lokaler, moms	724 067	723 948
Hysesintäkter förråd	13 256	25 407
Deb. fastighetsskatt, moms	44 210	36 168
Intäkter kabel-TV	132 413	120 600
Intäkter kabel-TV moms	3 330	1 800
Övernattnings-/gästlägenhet	10 950	10 150
Inkassoavgift	180	0
Dröjsmålsränta	623	0
Pantförskrivningsavgift	14 112	10 314
Överlåtelseavgift	16 022	10 031
Summa	3 784 685	3 668 250

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	2 931	0
Vidarefakturerings	0	59 546
Vidarefakturerings moms	4 292	0
Öres- och kronutjämning	-19	-4
Övriga intäkter	100	0
Återvunnen moms	336 099	0
Summa	343 403	59 542

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings extern	4 292	0
Städning enligt avtal	107 701	135 989
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	59 895	58 620
Sotning	0	8 788
Besiktningsskostnader	27 319	33 272
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 120	0
Serviceavtal	26 724	45 614
Brandskydd	879	3 107
Yttre skötsel	4 132	15 875
Leasingavtal	42 246	42 514
Vinterunderhåll	13 452	54 408
Klottersanering	3 593	0
Summa	330 352	398 187

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	397 281	286 339
Rep försäkringskada	32 119	33 689
Summa	429 400	320 027

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	598 286	1 130 681
Summa	598 286	1 130 681

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	367 115	392 270
Uppvärmning	364 508	338 375
Vatten	139 723	127 002
Sophämtning	49 687	46 356
Summa	921 032	904 003

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	111 434	102 105
Kabel-TV	57 797	40 324
Fastighetsskatt	231 152	115 720
Summa	400 383	258 149

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	9 016	3 513
Förbrukningsmaterial	7 710	9 432
Försäljningskostnad ombildning	40 000	0
Telekommunikation	5 142	5 026
Juridiska kostnader	5 750	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	70 900	0
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	119 092	0
Revisionsarvoden	23 336	23 204
Styr.möte/stämma/städdag	16 082	1 333
Trivselåtgärder	627	4 893
Ekonomisk förvaltning	119 640	118 701
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 906	9 671
Överlåtelsekostnad	17 492	10 031
Pantsättningskostnad	14 112	10 314
Övriga förvaltningskostnader	10 907	7 879
Konsultkostnader	0	2 687
Serv.avg branschorg.	5 562	5 596
Bankkostnader	19 922	6 999
Övriga externa tjänster	25 752	48 462
Summa	517 947	267 740

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 750	85 152
Sociala avgifter	26 699	19 763
Summa	127 449	104 915

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	541 325	797 703
Dröjsmålskostnader	132	27
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	43
Summa	541 457	797 773

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 074 735	86 074 735
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 074 735	86 074 735
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 478 981	-18 013 949
Årets avskrivning	-1 465 032	-1 465 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 944 013	-19 478 981
Utgående restvärde enligt plan	79 227 349	80 692 381
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 096 660</i>	<i>14 096 660</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 600 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	129 792 000	143 888 000
Summa	209 392 000	212 888 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	495 692	495 692
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	495 692	495 692
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-313 525	-264 505
Årets avskrivning	-49 010	-49 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-362 535	-313 525
Utgående restvärde enligt plan	133 157	182 167

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141 516	142 526
Skattefordringar	0	11 790
Övriga kortfristiga fordr	1 807	4 599
Summa	143 323	158 915

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	292 159	34 515
Förutbet städ	6 666	30 930
Förutbet försäkr premier	84 809	103 724
Förutbet kabel-TV/Bredband	4 505	666
Förutbet förvaltning	31 381	29 652
Summa	419 520	199 487

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-08-18	2,441 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2026-04-09	2,366 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2026-04-13	2,418 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2026-03-17	2,394 %	5 000 000	5 000 000
Summa			19 000 000	19 000 000
Varav kortfristig del			19 000 000	19 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	448	289
Uppl kostn el	48 668	56 134
Uppl kostn fjärrvärme	35 490	34 924
Uppl kostn räntor	66 465	96 885
Uppl kostn vatten	23 459	21 190
Uppl kostn renhållningsavg	25 511	11 589
Förutbetalda avgifter/hyror	314 858	310 740
Beräknat revisionsarvode	24 500	25 000
Summa	539 399	556 751

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 100 000	19 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Göran Bergquist
Ordförande

Jacob Ringblom
Styrelseledamot

Anna Wistrand
Styrelseledamot

Leah Jessica Meredith Martin
Styrelseledamot

Pille Ann Härmat
Styrelseledamot

Sven Sahlin
Styrelseledamot

Peter Högås
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor

Sophia Mattsson-Linnala
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 08:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

HJxeyb763-x

ENVELOPE ID:

Skekbm6hbg-HJxeyb763-x

DOCUMENT NAME:

Brf Stenbrottet 9, Kungsholmen, 769601-8436 - Årsredo
visning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e19bc44be72edf1aac7d3cdeebf6e8da5f5217d3ca6163e
74013cd2c8655b9dc7c74bfbb7cededae571cc4073ef14
304397e933be1c4e0a54464482df9e89ad2

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. Pille Ann Härmat pilleann@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:25 15.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.36.234
2. JACOB RINGBLOM jringblom1@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:27 15.04.2026 21:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.47.151
3. GÖRAN BERGQUIST goran.bergquist@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:46 16.04.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.28.139
4. SVEN SAHLIN sven.sahlin@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:27 15.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.251
5. Leah Jessica Meredith Martin leahjmartin1@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:53 22.04.2026 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.72.54.125
6. PETER CARL GÖSTA HÖG ÅS peter.hogas@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:52 27.04.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. ANNA WISTRAND an.wistrand@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:14 22.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.24
8. SOPHIA MATTSSON LINN ALA sophia.mattsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:04 27.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.49.145
9. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:19 29.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen

Org.nr 769601-8436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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, 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.

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

Den förtroendevalda revisorns 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Sophia Mattsson-Linnala
Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 08:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

rkl1-7phbg

ENVELOPE ID:

r1g1Z76nbg-rkl1-7phbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Stenbrottet
9, Kungsholmen 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

98cd756e2f8f19b819e7cd4e0c1d871e2cdb9b4052aae8
8059f7d78a1985a823e2b32250b018557610c5ef384595
b39bd5c785c6954b27cfbc9ad40625c0cb4a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOPHIA MATTSSON LINN ALA sophia.mattsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2026 17:07 27.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.49.145
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	29.04.2026 08:18 29.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

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