

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenhuggaren 16 i Örebro kommun. På fastigheten finns 167 bostäder uppförda, varav 166 är upplåtna med bostadsrätt. Första inflytt i lägenheterna skedde under senare del av 1984 samt början av 1985. Fastighetens adress är Köpmangatan, Kungsgatan och Änggatan i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Gallagher. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	72
3 rum och kök	65
4 rum och kök	24
5 rum och kök	4

Total tomtarea 10 421 m²

Garageyta 1 410 m²

Total bostadsarea - nybyggnation 12 240 m²

Total bostadsarea – ursprunglig byggnad 660 m²

Av de totala ytan utgör 12 816 m² bostadsrättssyta

Årets taxeringsvärde 253 972 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 259 046 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 655 tkr och planerat underhåll för 1 561 tkr.

Underhållsplan:

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 321 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	817 813
Installationer	421 384
Huskropp utvändigt	40 569
Markytor	13 830
Garage och p-platser	267 165

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Lönnman	Ordförande	2026
Linda Wiik	Ledamot	2026
Mattias Jonsson	Ledamot	2026
Per Odencrants	Sekreterare	2026
Anette Warnquist-Krieg	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Margret Eskilsson	2026
Göran Hahlin	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Sjöberg	Revisor BRF-experten	2026
Lennart Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Forsblom. BRF-experten	2026
Leif Eriksson	2026

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pauline Norenlin-Olsson	2026
Pia Flodin	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 238 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Ekonomi

Budgetprinciper

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den listar allt känt underhåll som krävs för att säkerställa fastigheternas status och värde över tid, och kostnaderna för detta. Denna underhållsplan uppdateras och revideras kontinuerligt för att uppskattningarna skall vara så aktuella och korrekta som möjligt. Baserat på denna plan kan en underhållsbudget skapas och en årlig avsättning görs i bokföringen som avser att täcka framtida kostnader. Denna ordning syftar till att undvika stora oförutsedda avgiftshöjningar. Årsavgifterna utgör i princip föreningens enda finansieringskälla och målsättningen är att de skall hållas stabila.

Nästkommande års budget baseras på det underhåll som beräknas utföras det året i kombination med föregående års utfall för övriga kostnader och intäkter som prognos och med hänsyn tagen till kända ökning av taxor, avgifter, räntor och allmänna höjningar av prisnivåer.

Förnyade avtal

Under året har följande avtal omförhandlats

Förvaltningsavtalen med Riksbyggen.

Avtalet om TV, telefoni och bredband med Tele2.

Låneavtal som flyttats från Stadshypotek till Danske Bank.

Boendeinformation

Två informationsmöten för boende hölls under året. Höstens möte omfattade även en utökad ekonomisk redovisning.

Underhåll

Installationer, reparationer och byten

Under året har ett antal åtgärder genomförts. Bland dessa kan nämnas att målning har genomförts på utvalda ytor, byten till LED-belysning med närvarostyrning har gjorts där sådan inte funnits sen tidigare, informationsskärmarna i trapphusen har upgraderats till moderna sådana. I samband med skärmarna utökades det befintliga fastighetsnätet. Vidare har tillgängligheten till samlingslokalen förbättrats med dörröppnare vid båda ingångarna.

Hållbarhetsarbete

Föreningen har ett aktivt hållbarhetsarbete som täcker energi, återvinning, grön miljö, sociala aktiviteter och mycket annat. I bilagan Hållbarhetsredovisning finner du en detaljerad redovisning om vad som gjorts över tid i föreningen. Under året har en ny plantering skapats på innergården med särskilt syfte att främja biologisk mångfald mitt i stadsmiljön. Blommor och växter är utvalda för att locka till sig fjärilar och andra pollinatörer. Brf Stenhuggaren 16 blev utsedd till Årets Hållbarhetsförening i Riksbyggens region Närke-Värmland

Energi

På grund av ett tekniskt fel saknas mätvärden för sen vinter/tidig vår. Men solcellernas produktion kan ändå uppskattas relativt tillförlitligt. Under 2025 har solcellerna producerat cirka 50 MWh. I pengar motsvarar det cirka 57 000 kr samt utgör ungefär åtta procent av den totala elförbrukningen.

Övrigt

Den påbörjade undersökningen av vad Internet of Things, IoT, skulle kunna innebära för möjligheterna att mäta och styra olika aspekter i fastigheterna fortsatte under året. Under året har detta kompletterats med studier kring utvecklingen av AI för fastighetsautomation.

Teknikgruppen

Under året har teknikgruppen, tillsammans med styrelsen, genomfört ett antal viktiga underhållsåtgärder för att säkerställa en väl fungerande fastighet och en bra boendemiljö.

Ett av de största projekten som gruppen arbetat med är underhållet av garagegolvet. Detta är en åtgärd som kommer att innebära en större kostnad för föreningen, samt komma att pågå under en längre tid, och därför har mycket tid och fokus lagts på att ta fram en genomtänkt plan. Arbetet har fortsatt med att ta fram en projektplan med målet att starta reparationsarbetet under april 2027.

För att skapa ett enhetligt utseende har ny skyltning av dörrar och utrymmen satts upp.

Trivselgruppen

Följande aktiviteter har gruppen haft ansvar för eller varit delaktig i

- Två Trivseldagar.
- Caféverksamhet under vår- och höstsäsong.
- Biobesök på Bio Roxy med eftersnack.
- Stenhuggarpromenad med chans till vinster.
- Vinprovning.
- Tillsyn av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Utsmyckning till jul av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Glöggmingel.
- Julen kastas ut.

Trädgårdsgruppen

Under året har trädgårdsgruppen jobbat med föreningens trädgård där fokus varit på mångfald, hållbarhet och trivsel. Här är ett axplock:

- Utökat trädgårdsgruppen från tre till fyra medlemmar.
- Inköp av nya trädgårdsmöbler som ersatt gamla/trasiga som sorterats bort.
- Restaurerat/målat, tillsatt ny jord och hyrt ut sex stycken pallkragar.
- Planterat vårlökar inför våren 2026.
- Anlagt en ny fjärilsrabatt för biologisk mångfald.
- Sått fröer i ängsrabatter.
- Ansvarat för sommarbevattningen av blommor, buskar och träd enligt schema som trädgårdsgruppen tillsammans tagit fram.
- Anlitat Veteranpoolen för att byta ut överliggare på staketen vid uteplatser utanför garagedgång.
- Sett till att föreningens trädgård smyckats med fyra stycken adventsgranar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	11 830	11 583	11 181	10 870	10 836
Resultat efter finansiella poster*	1 699	1 241	-1 925	221	3 373
Soliditet %*	13	11	9	11	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	93	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	852	841	817	792	791
Energikostnad kr/kvm*	132	131	130	114	126
Sparande kr/kvm*	333	327	359	374	429
Skuldsättning kr/kvm*	4 348	4 388	4 492	4 526	4 559
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 854	4 900	5 016	5 053	5 091
Räntekänslighet %*	5,7	5,8	6,1	6,4	6,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltalen för sparande, energikostnad och skuldsättning/kvm för år 2021-2025 har beräknats även med garageytan, vilket inte har gjorts i tidigare års bokslut. Nyckeltalen kan därför skilja mot föregående års årsredovisningar.

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	0	1 659 104	1 240 504
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 240 504	-1 240 504
Reservering underhållsfond		3 321 000	-3 321 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 922 109	1 922 109	
Årets resultat				1 698 597
Vid årets slut	4 960 418	1 398 891	1 500 717	1 698 597

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 500 717
Årets resultat	1 698 597
Summa	3 199 314

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	3 486 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-1 560 760
Att balansera i ny räkning	1 274 074
Summa	3 199 314

Avsättning till och uttag ur underhållsfonden enligt förslaget ovan görs under nästkommande räkenskapsår, dvs samma år som årsstämman beslutar om detta.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 829 813	11 583 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	237 676
Summa rörelseintäkter		11 830 773	11 820 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 508 595	-6 845 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 320	-601 201
Personalkostnader		-282 020	-318 441
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 511 107	-1 511 107
Summa rörelsekostnader		-8 942 042	-9 276 323
Rörelseresultat		2 888 731	2 544 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177 657	147 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 367 791	-1 451 285
Summa finansiella poster		-1 190 134	-1 304 080
Resultat efter finansiella poster		1 698 597	1 240 504
Årets resultat		1 698 597	1 240 504

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 6	29 085	29 085
Summa imateriella anläggningstillgångar		29 085	29 085
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	60 686 275	62 181 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	45 482	61 764
Summa materiella anläggningstillgångar		60 731 757	62 242 864
Summa anläggningstillgångar		60 760 842	62 271 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		819	4 903
Övriga fordringar		2 408	2 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 516	495 594
Summa kortfristiga fordringar		474 743	502 828
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 419 678	9 325 375
Summa kassa och bank		13 419 678	9 325 375
Summa omsättningstillgångar		13 894 421	9 828 202
Summa tillgångar		74 655 263	72 100 151

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 960 418	4 960 418
Fond för yttre underhåll	1 398 891	0
Summa bundet eget kapital	6 359 309	4 960 418
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 500 717	1 659 104
Årets resultat	1 698 597	1 240 504
Summa fritt eget kapital	3 199 314	2 899 608
Summa eget kapital	9 558 623	7 860 026
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 006 622
Summa långfristiga skulder	41 459 488	7 006 622
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	55 790 410
Leverantörsskulder	589 994	275 323
Skatteskulder	58 084	47 243
Övriga skulder	120 428	-4 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 114 024	1 124 935
Summa kortfristiga skulder	23 637 152	57 233 504
Summa eget kapital och skulder	74 655 263	72 100 151

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 888 731	2 544 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 511 107	1 511 107
	4 399 838	4 055 690
Erhållen ränta	111 769	147 205
Erlagd ränta	-1 525 917	-1 381 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 985 690	2 821 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	93 973	-17 430
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 594 017	-487 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 673 680	2 316 441
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-579 377	-1 482 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-579 377	-1 482 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 094 303	834 269
Likvida medel vid årets början	9 325 375	8 491 105
Likvida medel vid årets slut	13 419 678	9 325 375
Kassa och Bank BR	13 419 678	9 325 375

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Gemensam el	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 491 072	10 338 246
Hyror, bostäder	100 093	94 481
Hyror, garage	690 050	625 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-600
Elavgifter	442 281	447 060
Övriga lokalintäkter	7 600	7 000
Övriga ersättningar	98 702	71 295
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	-11
Summa nettoomsättning	11 829 813	11 583 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	175 937
Övriga rörelseintäkter	960	3 188
Försäkringsersättningar	0	58 551
Summa övriga rörelseintäkter	960	237 676

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 560 760	-1 922 109
Reparationer	-654 737	-734 857
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-500 318	-478 960
Försäkringspremier	-280 971	-250 868
Kabel- och digital-TV	-426 905	-466 753
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 428	-28 746
Serviceavtal	-101 210	-69 630
Obligatoriska besiktningar	-127 524	-92 855
Snö- och halkbekämpning	-62 886	-95 006
Förbrukningsinventarier	-62 429	-26 571
Vatten	-420 837	-332 504
Fastighetsel	-903 099	-868 622
Uppvärmning	-558 946	-679 607
Sophantering och återvinning	-346 497	-340 562
Förvaltningsarvode (fastighetsskötsel, städning, mm)	-458 048	-457 926
Summa driftskostnader	-6 508 595	-6 845 575

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-420 993	-400 535
Lokalkostnader	0	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-46 021	-76 504
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 782	-23 373
Kontorsmateriel	-11 686	-14 879
Medlems- och föreningsavgifter	-9 520	-9 520
Konsultarvoden (år 2025 endast upphandling av lån med Finopti)	-71 045	-46 500
Bankkostnader	-7 846	-5 384
Övriga externa kostnader	-5 437	-2 280
Summa övriga externa kostnader	-640 320	-601 201

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Hyresrätt	29 085	29 085
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	29 085	29 085

**Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 599 117	92 599 117
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	507 855	507 855
Tillkommande utgifter	1 376 335	1 376 335
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 634 307	100 634 307
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 732 031	-36 343 044
Anslutningsavgifter	-355 499	-304 713
Tillkommande utgifter	-365 677	-310 624
	-38 453 207	-36 958 381
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-50 786	-50 786
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 053	-55 053
	-1 494 826	-1 494 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 948 033	-38 453 207
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 686 274	62 181 100
Varav		
Byggnader	53 478 099	54 867 086
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	101 570	152 356
Tillkommande utgifter	955 605	1 010 658
Totalt taxeringsvärde	253 972 000	259 046 000
<i>varav byggnader</i>	<i>162 989 000</i>	<i>159 624 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>90 983 000</i>	<i>99 422 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	162 812	162 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 812	162 812
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-101 048	84 767
	-101 048	84 767
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 281	-16 281
	-16 281	-16 281
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-117 329	-101 048
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-117 329	-101 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 483	61 764

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	62 214 110	62 797 032
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-582 922	-547 922
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 171 700	-55 242 488
Långfristig skuld vid årets slut	41 459 488	7 006 622

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,60 %	2025-04-30	17 622 500	-17 573 750	48 750	0
STADSHYPOTEK	4,09 %	2025-05-02	4 533 738	-4 516 738	17 000	0
STADSHYPOTEK	4,09 %	2025-07-30	27 980 000	-27 950 000	30 000	0
STADSHYPOTEK	4,09 %	2025-09-01	5 575 000	-5 500 000	75 000	0
STADSHYPOTEK	4,09 %	2026-04-30	7 085 794	0	79 172	7 006 622
DANSKE BANK	2,46 %	2026-06-30	0	13 450 000	35 000	13 415 000
DANSKE BANK	2,60 %	2027-03-01	0	22 090 488	263 000	21 827 488
DANSKE BANK	2,31 %	2029-08-31	0	20 000 000	35 000	19 965 000
Summa			62 797 032	0	582 922	62 214 110

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omsätta lån för 20 754 622 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07

Årsredovisningen är underskriven i Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Jan Lönnman

Linda Wiik

Per Odencrants

Anette Warnquist-Krieg

Mattias Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

William Sjöberg
Revisor Brf-Experten i Uppsala och Stockholm AB

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577491082

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-05-07 14:47:11 CEST (+0200) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2026-05-07 19:18:35 CEST (+0200)

Signerare

Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerade 2026-05-07 14:47:11 CEST (+0200)

Jan Lönnman (JL)

jan.lonnman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN LÖNNMAN"

Signerade 2026-05-07 15:17:18 CEST (+0200)

Linda Wik (LW)

linda.wiik79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA WIIK"

Signerade 2026-05-07 14:55:09 CEST (+0200)

Mattias Jonsson (MJ)

kumlahockey@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JONSSON"

Signerade 2026-05-07 15:22:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577491082

Per Odencrants (PO)
perodencrants@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ODENCRANTS"
Signerade 2026-05-07 15:35:24 CEST (+0200)

Anette Warnquist-Krieg (AW)
warnquistanette@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amy
Anette Cecilia Warnquist-Krieg"
Signerade 2026-05-07 14:57:28 CEST (+0200)

William Sjöberg (WS)
BRF-experten
william@brf-experten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM SJÖBERG"
Signerade 2026-05-07 19:18:35 CEST (+0200)

Lennart Nilsson (LN)
karllennart.nilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART NILSSON"
Signerade 2026-05-07 16:25:04 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16, Örebro,
org.nr 7164116290.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer Vi 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.
- utvärderar Vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar Vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar Vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade vinsten 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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
- 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 Vi 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 vår 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 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 vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor

Certification

Reference: cmovqk8jp0a1rq0u3zopaeclj



Document

Filename: Revisionsberättelse_Brf_Stenhuggaren_16_2025.pdf

Fingerprint: F1Y9TRb3/hSwiPOHtWnBstfZfZqsNI619pjneXd0neQ=



William Sjöberg

Signer

Personal number

19940227-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-07 19:17:18



Karl Lennart Nilsson

Signer

Personal number

19500101-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-10 21:23:37

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.

Hållbarhetsredovisning 2025

BRF Stenhuggaren 16 (716411-6290)

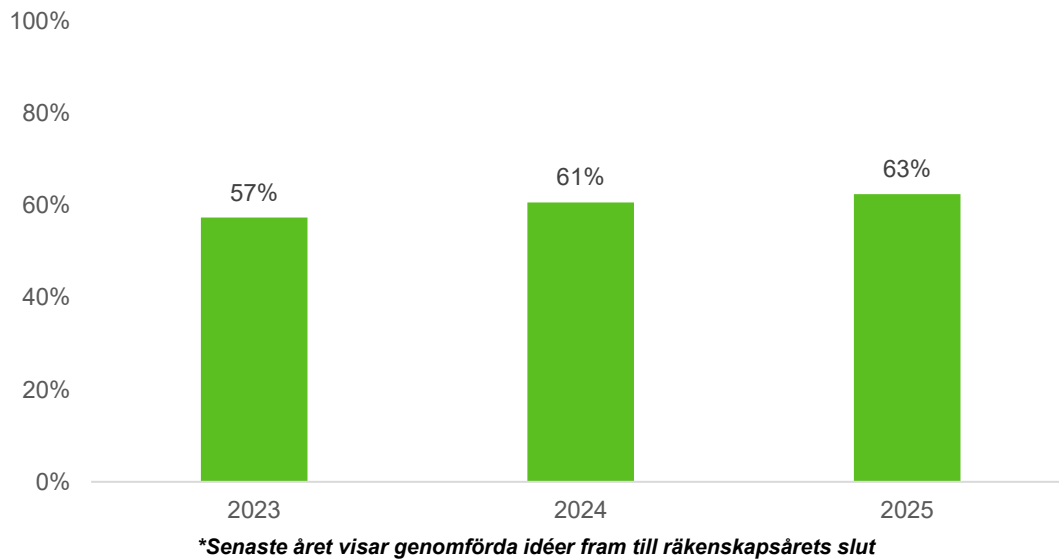


Hållbarhetsidéer

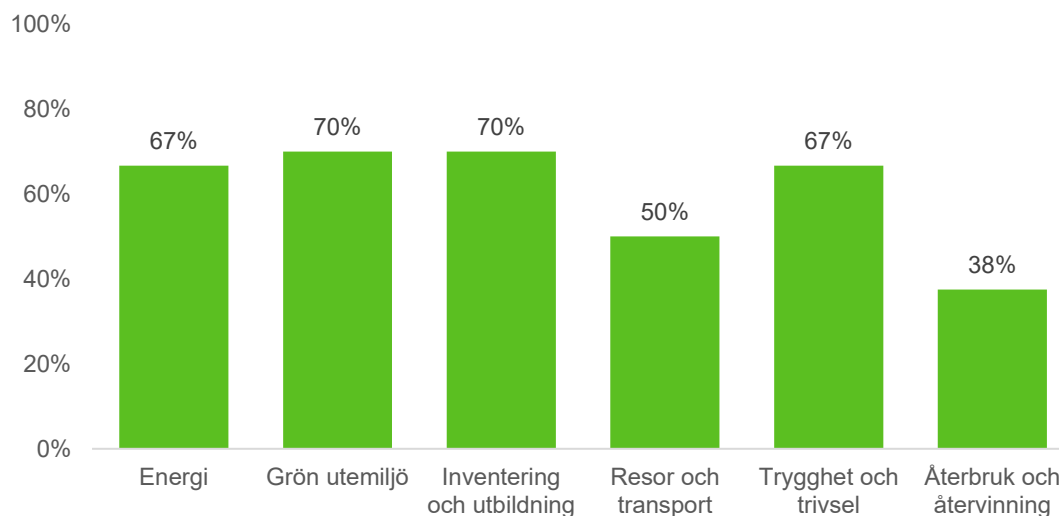
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Stenhuggaren 16 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 63% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Energi

- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Övervakat driften
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Isolerat vindens bjälklag
- Installerat solceller
- Kontrollerat termostatventilers funktion
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

- Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Bjudit in till integration
- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Grön utemiljö

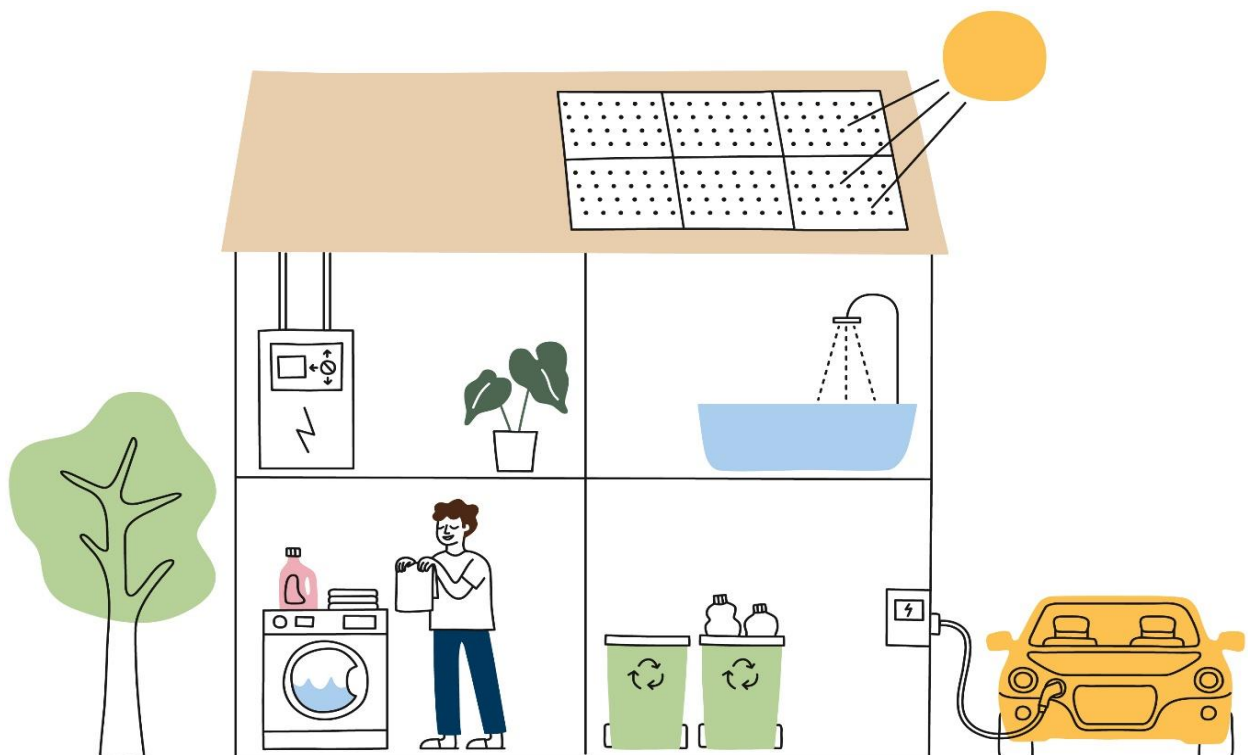
- Planterat träd
- Anlagt en äng
- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Startat insektshotell
- Satt upp fågelholkar
- Anlagt odlingslotter
- Växter som blommor hela säsongen

Inventering och utbildning

- Informerat boende om hållbarhet
- Gjort en energiplan
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- Utvecklat styrelsen
- Gjort en miljöutredning

Återbruk och återvinning

- Skapat en prylhylla
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass B-D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2035-04-15. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

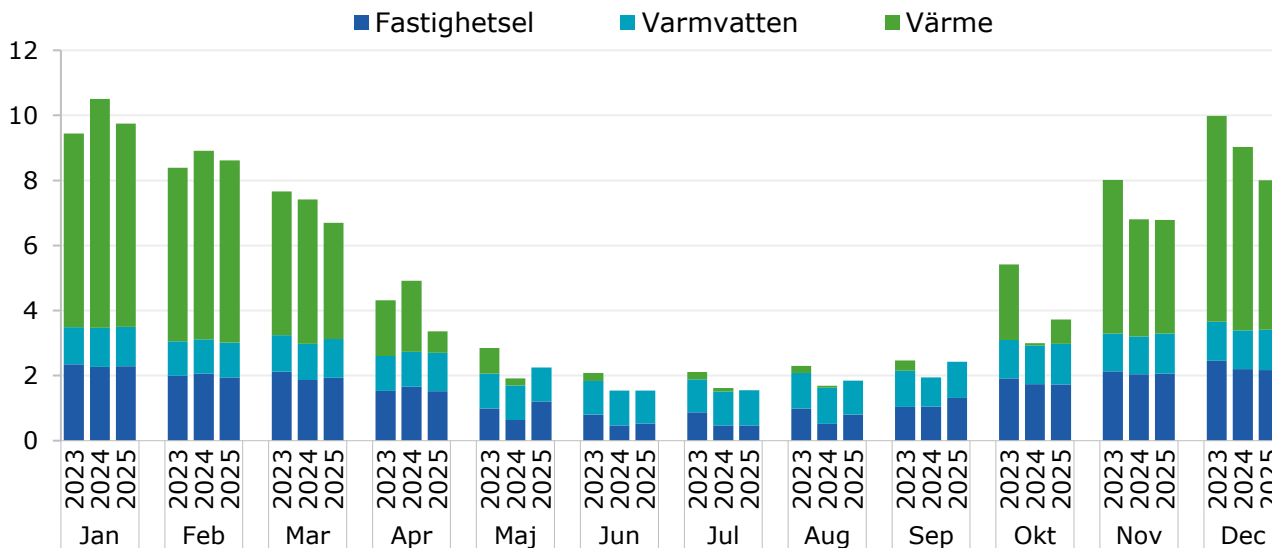
Föreningens totala area var 16 274 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	65	59	57	kWh/m ²
Varav fastighetsel	19	17	18	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	19	19	19	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 730 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 14 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Kungsgatan 40	2025-04-16	B
Kungsgatan 46A	2025-04-16	B
Kungsgatan 46B	2025-04-16	B
Köpmangatan 45	2025-04-16	B
Änggatan 23	2025-04-16	B
Änggatan 25	2025-04-16	B
Änggatan 27	2025-04-16	B
Änggatan 29	2025-04-16	B
Köpmangatan 41	2025-04-16	B
Köpmangatan 43A	2025-04-16	B
Köpmangatan 43B	2025-04-16	B
Köpmangatan 43C	2025-04-16	B
Köpmangatan 43D	2025-04-16	B
Köpmangatan 43E	2025-04-16	B
Köpmangatan 43F	2025-04-16	B
Köpmangatan 43G	2025-04-16	B
Kungsgatan 42A	2025-04-16	B
Kungsgatan 42B	2025-04-16	B
Kungsgatan 42C	2025-04-16	B
Kungsgatan 42D	2025-04-16	B
Kungsgatan 42E	2025-04-16	B
Kungsgatan 42F	2025-04-16	B
Kungsgatan 42G	2025-04-16	B
Kungsgatan 42H	2025-04-16	B
Kungsgatan 44A	2025-04-16	B
Kungsgatan 44B	2025-04-16	B
Kungsgatan 44C	2025-04-16	B
Kungsgatan 44D	2025-04-16	B
Kungsgatan 44E	2025-04-16	B
Kungsgatan 44F	2025-04-16	B
Kungsgatan 44G	2025-04-16	B
Kungsgatan 38	2025-04-21	D

Diplom

Årets
Hållbarhets-
förening

1:a pris i lokala tävlingen Årets Hållbarhetsförening 2025

Motivering: Brf Stenhuggaren 16 har inte bara implementerat solceller och energieffektiva lösningar, utan också aktivt involverat medlemmarna i beslut och aktiviteter som främjar gemenskap och delaktighet. Till exempel genom en återbrukshylla och möjligheten till att hyra en odlingslåda. Genom att anlägga en äng för biologisk mångfald och skapa odlingsmöjligheter, visar de på en stark koppling mellan miljö och social hållbarhet. Deras digitala informationstavlor underlättar kommunikationen och engagemanget bland medlemmarna, vilket skapar en öppen och inkluderande atmosfär. Denna helhetssyn på hållbarhet, där både ekologiska och sociala aspekter beaktas, gör Brf Stenhuggaren 16 till en förebild för andra bostadsrättsföreningar.

Örebro 2025-12-17



Maria Dahlkvist
Marknadsområdeschef
Värmland Örebro



Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stenhuggaren 16 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se