

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggaren 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 -414 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

Total bostadsarea - nybyggnation 12 240 m²

Total bostadsarea – ursprunglig byggnad 660 m²

Årets taxeringsvärde 254 007 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 254 007 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

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 635 tkr och planerat underhåll för 5 549 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 192 000.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering tvätthall	110 722
Åtgärder i miljörum	11 911
Montering av undertak i gästlägenhet	41 150
Målningsarbete trapphus	186 821
Renovering tvättstugor	3 061 735
Byte VVC ventil samt underhåll läcka	75 856
Injustering OVK	245 515
Renovering fönster	1 581 225
Byte dörrar	192 476
Renovering garageport	41 880

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	2024
Per Odencrants	Sekreterare	2024
Conny Grankvist	Vice ordförande	2024
Anette Warnquist-Krieg	Ledamot	2025
Mikael Kihlgren	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Hahlin	Suppleant	2025
Lars Nyqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Karl Lennart Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Wilhelmsson	2024
Björghild Endresen Jansson	2024



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% och garagen med 110 kr från och med 24/07-24.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 233 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 232 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 ökningar av taxor, avgifter, räntor och allmänna höjningar av prisnivåer.

Boendeinformation

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

Underhåll

Installationer, reparationer och byten

En helrenovering av föreningens fem tvättstugor avslutades vid halvårsskiftet.

Fastigheten på Kungsgatan 38 fick nya fönster.

En upphandling av en ny ytterdörr mot Kungsgatan 38 påbörjades.

En kontroll av garagegolvet status genomfördes och en undersökning av vilka åtgärder som bör vidtas inleddes.

Justering av fastigheternas ventilation med efterföljande obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes.

De fem ståldörrarna på utsidan av fastigheterna byttes ut och försågs samtidigt med taggläsare.

Hållbarhetsarbete

Föreningen har ett aktivt hållbarhetsarbete som täcker energi, återvinning, grön miljö, sociala aktiviteter och mycket annat. För andra året i rad blev Stenhuggaren 16 utsedd till Årets hållbarhetsförening i Riksbyggens region Närke-Värmland. En mer detaljerad redovisning av vad som gjorts finner du i bilagan Hållbarhetsredovisning.

Energi

Under 2023 har solcellerna producerat ca 50 MWh. I pengar motsvarar det ca 57 000 kr samt utgör cirka sju procent av den totala elförbrukningen.

Örebro kommuns energirådgivning bjöds in för att resonera om möjliga energibesparande åtgärder.

Föreningen fick 310 448 kr i elstöd. Beloppet skall användas till extra amortering på lån.

Ordning

En uppdatering av föreningens ordningsregler rörande renovering av lägenheter genomfördes.

Övrigt

Övergivna cyklar omhändertogs och lämnades till återbruk.

En undersökning inleddes av vad Internet of Things, IoT, skulle kunna innebära för möjligheterna att mäta och styra olika aspekter i fastigheterna.

Under hösten genomfördes två utbildningar i hjärt-lungräddning, HLR.

Trivselgruppen

Trivselgruppen har haft åtta protokollförda möten.

Följande aktiviteter har gruppen haft ansvar för eller varit delaktig i

- Två Trivseldagar.
- Caféverksamhet under vår- och höstsåsong.
- Biobesök på Bio Roxy med eftersnack.

- Stenhuggarpromenad med chans till vinster.
- Kräftska.
- Vinprovning.
- Föreläsningar av Ulla Birgegård från Uppsala och av Hans Ekström, Sällskapet Gamla Örebro.
- Konstutställning av boende i bostadsrättsföreningen.
- Tillsyn av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Utsmyckning till jul av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Nya gardiner uppsatta i gästlägenheten.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bildades i januari 2023 och har träffats cirka en gång per månad.

Under året har gruppen ansvarat för eller varit delaktig i

- Iordningsställande av sex stycken pallkragar för uthyrning. Samtliga blev uthyrda.
- Ny rabatt med perenna växter.
- Planterat rabarber, svarta vinbär samt krusbär.
- Bevattningsplanering av planteringarna.
- Anlitat arborist för trädklippning, vilket bör vara ett återkommande projekt vart 4–5 år.
- Anlitat Maskinringen för nedtagning av två döda träd.
- Bestämt att delar av gräsmattan inte ska klippas för att gynna den biologiska mångfalden.
- Anordnat en musikkväll i augusti med livemusik.
- Anlitat plattläggare för att lägga om markplattor som rört sig och skapat ojämnheter.
- Inköp av fågelholk och insektshotell

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	11 128	10 795	10 781	10 812	10 627
Resultat efter finansiella poster*	-1 925	221	3 373	-6 701	651
Soliditet %*	9	11	11	7	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	85	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	792	791	794	781
Energikostnad kr/kvm*	130	114	127	137	144
Sparande kr/kvm*	359	376	432	347	278
Skuldsättning kr/kvm*	4 492	4 556	4 589	4 729	4 326
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 982	5 053	5 091	5 245	4 799
Räntekänslighet %*	6,1	6,4	6,4	6,6	6,1



Förklaring till nyckeltal

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysningar vid förlust under året:

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året samt ökade driftskostnader (främst snöröjning, elkostnader samt värmekostnader). Föreningen behöver höja avgifterna för att möta ökade kostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 960 418	941 498	2 421 886	220 936
Disposition enl. årsstämmobeslut			220 936	-220 936
Reservering underhållsfond		2 192 000	-2 192 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 133 498	3 133 498	
Årets resultat				-1 925 215
Vid årets slut	4 960 418	0	3 584 319	-1 925 215

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 584 319
Årets resultat	-1 925 215
Summa	1 659 104

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	3 385 451
Ianspråktagande av underhållsfonden	-3 385 451
Att balansera i ny räkning	1 659 104
Summa	1 659 104

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 127 940	10 794 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 656	97 391
Summa rörelseintäkter		11 516 596	10 892 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 388 930	-7 873 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 270	-540 974
Personalkostnader		-283 855	-278 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 511 107	-1 511 308
Summa rörelsekostnader		-12 740 162	-10 204 491
Rörelseresultat		-1 223 566	687 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 493	64 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 143	-530 818
Summa finansiella poster		-701 650	-466 685
Resultat efter finansiella poster		-1 925 215	220 936
Årets resultat		-1 925 215	220 936



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter	Not 6	29 085	29 085
Summa imateriella anläggningstillgångar		29 085	29 085
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	63 675 926	65 170 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	78 045	94 326
Summa materiella anläggningstillgångar		63 753 971	65 265 078
Summa anläggningstillgångar		63 783 056	65 294 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 570	417
Övriga fordringar		2 171	12 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		481 657	426 509
Summa kortfristiga fordringar		485 398	439 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 491 105	10 049 146
Summa kassa och bank		8 491 105	10 049 146
Summa omsättningstillgångar		8 976 503	10 488 386
Summa tillgångar		72 759 559	75 782 549



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 960 418	4 960 418
Fond för yttre underhåll	0	941 498
Summa bundet eget kapital	4 960 418	5 901 916
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 584 319	2 421 886
Årets resultat	-1 925 215	220 936
Summa fritt eget kapital	1 659 104	2 642 821
Summa eget kapital	6 619 522	8 544 737
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	40 640 794
Summa långfristiga skulder	40 640 794	52 512 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	23 638 410
Leverantörsskulder	352 801	1 084 644
Skatteskulder	38 075	31 506
Övriga skulder	-6 474	50 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 476 431	1 310 013
Summa kortfristiga skulder	25 499 243	14 725 311
Summa eget kapital och skulder	72 759 559	75 782 549



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 11	-1 925 215	220 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		1 511 107	1 511 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-414 109	1 732 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-46 158	63 107
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-615 602	-65 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 075 869	1 729 811
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader & mark		0	187 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	187 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-482 172	-482 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-482 172	-482 172
Årets kassaflöde		-1 558 041	1 434 639
Likvidamedel vid årets början		10 049 146	8 614 508
Likvidamedel vid årets slut		8 491 105	10 049 146
Upplysning om betalda räntor			
För erhållen och betald ränta se notförteckning			
Differens mot kassa och Bank i BR		0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, K2) 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
Inventarier	Linjär	5
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 058 999	9 700 668
Hyrer, bostäder	90 900	86 616
Hyrer, garage	561 877	559 570
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 581	-98
Elavgifter	417 745	447 965
Summa nettoomsättning	11 127 940	10 794 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	4 400	5 800
Övriga avgifter	600	0
Övriga ersättningar	47 930	69 627
Erhållna statliga bidrag, elstöd	310 448	0
Övriga rörelseintäkter	25 278	21 964
Summa övriga rörelseintäkter	388 656	97 391

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-5 549 291	-3 617 065
Reparationer	-634 936	-632 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-467 779	-448 543
Försäkringspremier	-211 142	-188 222
Kabel- och digital-TV	-444 724	-469 942
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 588	-53 125
Serviceavtal	-31 393	-7 057
Obligatoriska besiktningar	-66 744	-26 643
Bevakningskostnader	-19 700	-5 508
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 000	-10 000
Snö- och halkbekämpning	-181 999	-102 382
Drift och förbrukning, övrigt	-2 020	-11 020
Förbrukningsinventarier	-30 976	-26 857
Vatten	-310 703	-313 263
Fastighetsel	-832 354	-772 288
Uppvärmning	-713 334	-541 647
Sophantering och återvinning	-329 811	-303 045
Förvaltningsarvode drift	-541 438	-345 147
Summa driftskostnader	-10 388 930	-7 873 903



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-387 842	-379 374
Lokalkostnader	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-59 598	-44 150
Kreditupplysningar	0	-3 008
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 058	-36 048
Kontorsmateriel	-11 321	-26 908
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-24 002
Medlems- och föreningsavgifter	-9 520	-9 380
Konsultarvoden	-39 675	0
Bankkostnader	-6 509	-3 729
Övriga externa kostnader	-2 247	0
Summa övriga externa kostnader	-556 270	-540 974

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresrätt	29 085	29 085
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	29 085	29 085



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	1 563 335
	100 634 307	100 821 307
Årets anskaffningar		
Moms åter på solceller (tillkommande utgifter)	0	-187 000
	0	-187 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 634 307	100 634 307
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 954 057	-33 565 071
Anslutningsavgifter	-253 927	-203 142
Tillkommande utgifter	-255 571	-200 316
	-35 463 555	-33 968 529
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 987	-1 388 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-50 786	-50 785
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 053	-55 254
	-1 494 826	-1 495 026
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 958 381	-35 463 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 675 926	65 170 752
Varav		
Byggnader	56 256 072	57 645 059
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	203 142	253 928
Tillkommande utgifter	1 065 712	1 120 765
Totalt taxeringsvärde	254 000 000	254 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>158 943 000</i>	<i>158 943 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>95 064 000</i>	<i>95 064 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	162 812	162 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 812	162 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-68 486	-52 205
	-68 486	-52 205
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 281	-16 281
	-16 281	-16 281
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-84 767	-68 486
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 767	-68 486
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 045	94 326

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	64 279 204	64 761 376
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-219 172	-335 000
Nästa års omförhandlingar på skulder till kreditinstitut	-23 419 238	-11 913 876
Långfristig skuld vid årets slut	40 640 794	52 512 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-02-02	4 669 738,00	0,00	68 000,00	4 601 738,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-01-30	19 012 500,00	0,00	195 000,00	18 817 500,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2025-07-30	28 060 000,00	0,00	40 000,00	28 020 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-09-01	5 775 000,00	0,00	100 000,00	5 675 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-04-30	7 244 138,00	0,00	79 172,00	7 164 966,00
Summa			64 761 376,00	0,00	482 172,00	64 279 204,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 219 172 kr och omsätta lån för 23 419 238 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000

Not 11 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta		
Finansiell intäkt enligt resultaträkning	99 493	64 133
Erlagd ränta		
Räntekostnad enligt resultaträkning	801 143	530 818
Förändringar av ränteskulder (i upplupna kostnader)	52 512	15 257
	853 655	546 075



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Lönnman

Per Odencrants

Mikael Kihlgren

Conny Grankvist

Anette Warnquist-Krieg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517040566

Dokument

Årsredovisning (slutlig)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-08 12:26:00 CEST (+0200) av Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Färdigställt 2024-05-08 22:33:12 CEST (+0200)

Initierare

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Riksbyggen

helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signerare

Jan Lönnman (JL) jan.lonnman@telia.com Signerade 2024-05-08 12:42:56 CEST (+0200)	Anette Warnquist-Krieg (AW) warnquistanette@hotmail.com Signerade 2024-05-08 15:10:35 CEST (+0200)
Conny (C) conny.granqvist@gmail.com Signerade 2024-05-08 15:11:42 CEST (+0200)	Mikael Kihlgren (MK) mikael@mkyk.se Signerade 2024-05-08 13:00:05 CEST (+0200)
Per Odencrants (PO) perodencrants@hotmail.com Signerade 2024-05-08 22:33:12 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Verification

Transaction 09222115557517353180

Document

Årsredovisning signerad

Main document

21 pages

Initiated on 2024-05-13 14:32:36 CEST (+0200) by Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Finalised on 2024-05-17 10:19:24 CEST (+0200)

Initiator

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Riksbyggen

helen.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signatories

Jim Wahlström (JW) <i>jim.wahlstrom@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-05-13 15:02:29 CEST (+0200)</i>	Karl Lennart Nilsson (KLN) <i>karllennart.nilsson@telia.com</i> <i>Signed 2024-05-17 10:19:24 CEST (+0200)</i>
--	--

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenhuggaren 16, org. nr 716411-6290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenhuggaren 16 för år 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenhuggaren 16 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557517341197

Document

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening - Brf Stenhuggaren 16
Main document
2 pages
Initiated on 2024-05-13 14:31:02 CEST (+0200) by Helena Karlsson Rosendahl (HKR)
Finalised on 2024-05-13 16:41:01 CEST (+0200)

Initiator

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)
Riksbyggen
helen.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signatories

jim.wahlstrom@kpmg.se (j)
jim.wahlstrom@kpmg.se
Signed 2024-05-13 15:02:51 CEST (+0200)

Karl Lennart Nilsson (KLN)
karllennart.nilsson@telia.com
Signed 2024-05-13 16:41:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Hållbarhetsredovisning 2023

BRF Stenhuggaren 16 (716411-6290)

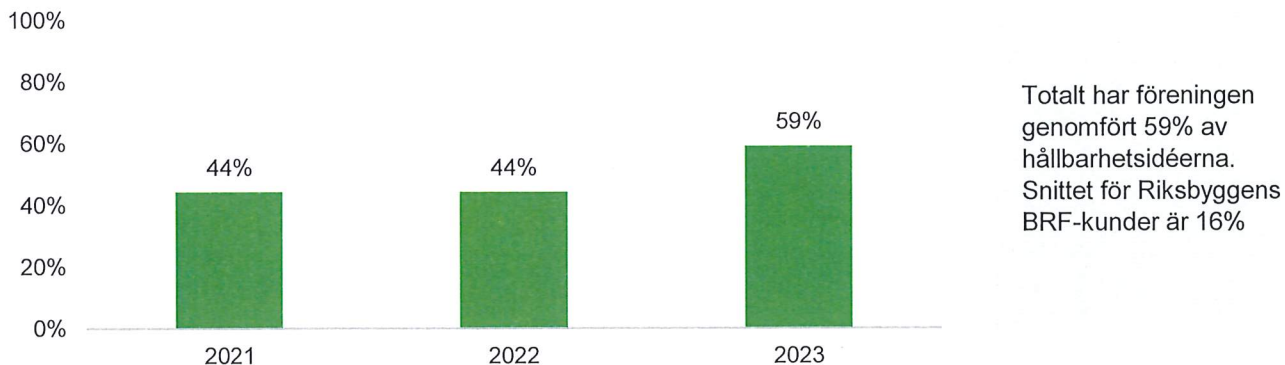


Hållbarhetsidéer

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



Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Infört individuell mätning och debitering av el
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- Övervakat driften
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Isolerat vindens bjälklag
- Installerat solceller
- Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

- ✓ Bjudit in till integration
- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

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

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Lämnat kvar lövresten och klippt gräs
- ✓ Startat insektshotell
- ✓ Satt upp fågelholkar
- Anlagt odlingslotter
- Vattnat växter med regnvatten
- Planterat växter som blommor hela

Resor och transport

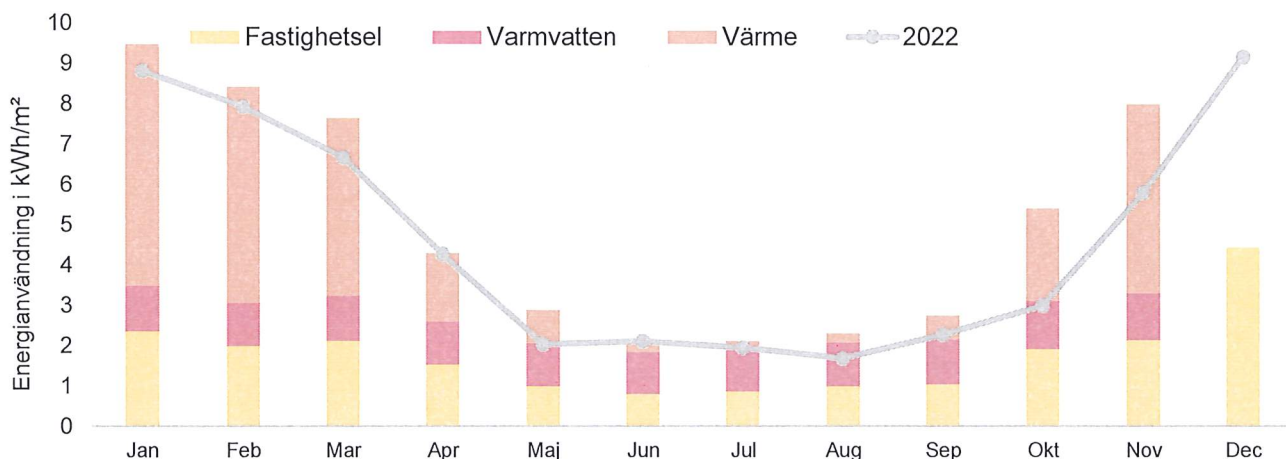
- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Energi

2023 var specifik energianvändning 60 kWh/m² varav fastighetsel stod för 21 kWh/m². Utöver det tillkom lägenhetsel (inklusive lokaler) om 17 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 56 kWh/m² varav fastighetsel stod för 18 kWh/m². Utöver det tillkom lägenhetsel (inklusive lokaler) om 19 kWh/m².

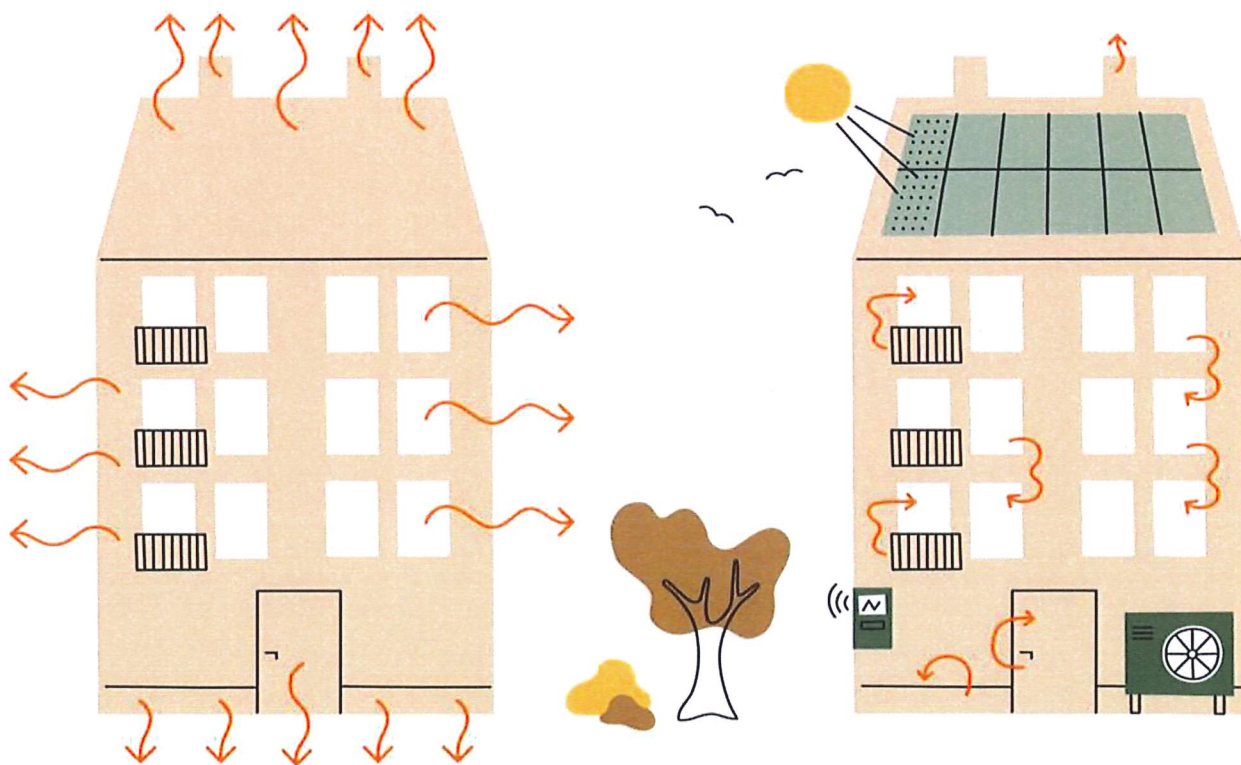
Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 690 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 12 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

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

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



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksborgen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



BRF Stenhuggaren 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF 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

