

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Stenhuggaren 16
Org nr: 716411-6290



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stenhuggaren 16 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2 752 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 259 046 000 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 735 tkr och planerat underhåll för 1 922 tkr.

Underhållsplan:

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp enligt upprättad underhållsplan och årsstämmobeslut. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 385 451 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstugor, mm)	81 160
Installationer (lås-system, mm)	475 644
Huskropp utvändigt (dörrar/portar, mm)	1 325 481
Garage och p-platser	39 824

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	2025
Per Odencrants	Sekreterare	2026
Linda Wiik	Vice ordförande	2026
Anette Warnquist-Krieg	Ledamot	2025
Mattias Jonsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Margret Eskilsson	Suppleant	2026
Göran Hahlin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Lennart Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björghild Endresen Jansson	2025
Christina Vilhelmsson	2025

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 232 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 238 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.

Nästkommade 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

Fastigheten på Kungsgatan 38 fick en ny entrédörr.

En andra kontroll av garagegolvet status genomfördes och en planering av vilka åtgärder som bör vidtas är pågående. De resterande 18 ståldörrarna på fastigheterna byttes ut och flertalet försågs samtidigt med taggläsare.

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. Beslut togs att miljömärkta produkter ska köpas in och användas i våra allmänna utrymmen.

I april placerades en återbrukshylla i miljörummet på Änggatan 25 där man kan skänka saker man inte längre behöver men som någon annan kan ha nytta av.

Social hållbarhet

Föreningen firade 2024-06-16 sitt 40-årsjubileum med en gemensam fest på gården för alla medlemmar. Långt över 100 personer i alla åldrar deltog och det blev ett fint tillfälle att lära känna varandra och bygga gemenskap.

Energi

Under 2024 har solcellerna producerat ca 50 MWh. I pengar motsvarar det ca 57 000 kr samt utgör knappt 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.

Teknikgruppen

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

Ett av de största projekten som gruppen arbetat med är garagegolvet. Detta är en åtgärd som kommer att innebära en större kostnad för föreningen, samt att det kommer att pågå under en längre tid, och därför har mycket tid och fokus lagts på att ta fram en genomtänkt plan. Arbetet fortsätter med att analysera olika alternativ och lösningar för att säkerställa ett ekonomiskt samt långsiktigt och hållbart resultat.

Vidare har gruppen märkt alla dörrar med nummer för att underlätta felanmälningar och göra det enklare att identifiera vilka dörrar eller utrymmen som avses.

För att skapa en enhetlig och professionell miljö har nya skyltar till dörrarna beställts, så att alla skyltar kommer att vara lika och bidra till ett mer sammanhållet utseende.

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.
- Planering och genomförande av föreningens Jubileumsfest.
- Stenhuggarpromenad med chans till vinster.
- Vinprovning.
- Kräftskiva.
- Föreläsning av Jan-Åke Siljeström om bensinmackar i Örebro.
- Föreläsning av Håkan Henriksson från Arkivcentrum, Örebro om Riksarkivets dramatiska flytt till Örebro i början av 1700-talet.
- Tillsyn av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Utsmyckning till jul av gästlägenheten och samlingslokalen.
- Glöggmingel.
- Julen kastas ut.

Trädgårdsgruppen

Under året har gruppen ansvarat för eller varit delaktig i

- Anlitande av Maskinringen för plantering av två träd i vår trädgård. Ett äppelträd, ett så kallat familjeträd, med tre sorter samt ett prydnadsträd, Hagtorn. Stubbfräsning utfördes av tre stubbar.
- Trädgårdsgruppen har ansvarat för sommarens bevattnings.
- Uppsättning av ett insektshotell och fågelholk.
- Uthyrning av sex pallkragar.
- Planterat solrosor som blommade under sommaren/tidig höst.
- Anlitande av Veteranpoolen för nedmontering och uppbyggnad av nytt staket, som blivit förstört, vid ett av radhusen.
- Planterat vårlökar inför våren 2025.
- Ordnat så att fyra adventsgranar placerades i trädgården.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 583	11 181	10 870	10 836	10 876
Resultat efter finansiella poster*	1 241	-1 925	221	3 373	-6 701
Soliditet %*	11	9	11	11	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	93	85	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	841	817	792	791	794
Energikostnad kr/kvm*	146	144	126	139	150
Sparande kr/kvm*	362	398	415	432	347
Skuldsättning kr/kvm*	4 868	4 492	5 020	4 589	4 729
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 900	4 982	5 053	5 091	5 245
Räntekänslighet %*	5,8	6,1	6,4	6,4	6,6

* obligatoriska nyckeltal

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) 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	3 584 319	-1 925 215
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 925 215	1 925 215
Reservering underhållsfond		3 385 451	-3 385 451	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 385 451	3 385 451	
Årets resultat				1 240 504
Vid årets slut	4 960 418	0	1 659 104	1 240 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 659 104
Årets resultat	1 240 504
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 385 451
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 385 451
Summa	2 899 608

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	3 321 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-1 922 109
Att balansera i ny räkning	1 500 717
Summa	2 899 608

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		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 583 231	11 180 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 676	335 726
Summa rörelseintäkter		11 820 907	11 516 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 845 575	-10 388 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 201	-556 270
Personalkostnader		-318 441	-283 855
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 511 107	-1 511 107
Summa rörelsekostnader		-9 276 323	-12 740 162
Rörelseresultat		2 544 583	-1 223 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147 205	99 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 451 285	-801 143
Summa finansiella poster		-1 304 080	-701 650
Resultat efter finansiella poster		1 240 504	-1 925 215
Årets resultat		1 240 504	-1 925 215

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
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	62 181 100	63 675 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	61 764	78 045
Summa materiella anläggningstillgångar		62 242 864	63 753 971
Summa anläggningstillgångar		62 271 949	63 783 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 903	1 570
Övriga fordringar		6 739	2 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 594	481 657
Summa kortfristiga fordringar		507 236	485 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 325 375	8 491 105
Summa kassa och bank		9 325 375	8 491 105
Summa omsättningstillgångar		9 832 611	8 976 503
Summa tillgångar		72 104 560	72 759 559

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 960 418	4 960 418
Summa bundet eget kapital	4 960 418	4 960 418
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 659 104	3 584 319
Årets resultat	1 240 504	-1 925 215
Summa fritt eget kapital	2 899 608	1 659 104
Summa eget kapital	7 860 026	6 619 522
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	40 640 794
Summa långfristiga skulder	7 006 622	40 640 794
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	23 638 410
Leverantörsskulder	275 323	352 801
Skatteskulder	47 243	38 075
Övriga skulder	0	-6 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 124 935	1 476 431
Summa kortfristiga skulder	57 237 912	25 499 243
Summa eget kapital och skulder	72 104 560	72 759 559

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 544 583	-1 223 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 511 107	1 511 107
	4 055 690	287 541
Erhållen ränta	147 205	99 493
Erlagd ränta	-1 381 523	-748 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 821 373	-361 597
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 430	-46 158
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-487 501	-668 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 316 441	-1 075 869
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 482 172	-482 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 482 172	-482 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	834 269	-1 558 041
Likvida medel vid årets början	8 491 105	10 049 146
Likvida medel vid årets slut	9 325 375	8 491 105
Kassa och Bank BR	9 325 375	8 491 105

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
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 338 246	10 058 999
Hyrer, bostäder	94 481	90 900
Hyrer, garage	625 760	561 877
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-1 581
Elavgifter	447 060	417 745
Övriga lokalintäkter	7 000	4 400
Övriga avgifter	0	600
Övriga ersättningar	71 284	47 930
Summa nettoomsättning	11 583 231	11 180 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (2024: Boverket – förbättringsåtgärder. 2023: Elstöd)	175 937	310 448
Övriga rörelseintäkter	3 188	25 278
Försäkringsersättningar	58 551	0
Summa övriga rörelseintäkter	237 676	335 726

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 922 109	-5 549 291
Reparationer	-734 857	-634 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-478 960	-467 779
Försäkringspremier	-250 868	-211 142
Kabel- och digital-TV	-466 753	-444 724
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 746	-19 588
Serviceavtal	-69 630	-31 393
Obligatoriska besiktningar	-92 855	-66 744
Bevakningskostnader	0	-19 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 000
Snö- och halkbekämpning	-95 006	-181 999
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 020
Förbrukningsinventarier	-26 571	-30 976
Vatten	-332 504	-310 703
Fastighetsel	-868 622	-832 354
Uppvärmning	-679 607	-713 334
Sophantering och återvinning	-340 562	-329 811
Förvaltningsarvode drift	-457 926	-541 438
Summa driftskostnader	-6 845 575	-10 388 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-400 535	-387 842
Lokalkostnader	-1 500	-1 500
Arvode, yrkesrevisor	-18 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-76 504	-59 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 373	-23 058
Kontorsmateriel	-14 879	-11 321
Medlems- och föreningsavgifter	-9 520	-9 520
Konsultarvoden	-46 500	-39 675
Bankkostnader	-5 384	-6 509
Övriga externa kostnader	-4 256	-2 247
Summa övriga externa kostnader	-601 201	-556 270

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresrätt	29 085	29 085
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	29 085	29 085

**Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-36 343 044	-34 954 057
Anslutningsavgifter	-304 713	-253 927
Tillkommande utgifter	-310 624	-255 571
	-36 958 381	-35 463 555
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	-38 453 207	-36 958 381
Restvärde enligt plan vid årets slut Varav	62 181 100	63 675 926
Byggnader	54 867 086	56 256 072
Mark	6 151 000	6 151 000
Anslutningsavgifter	152 356	203 142
Tillkommande utgifter	1 010 658	1 065 712
Totalt taxeringsvärde	259 046 000	254 007 000
<i>varav byggnader</i>	<i>159 624 000</i>	<i>158 943 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 422 000</i>	<i>95 064 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-84 767	-68 486
	-84 767	-68 486
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 281	-16 281
	-16 281	-16 281
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-101 048	-84 767
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-101 048	-84 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 764	78 045

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	62 797 032	64 279 204
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-547 922	-219 172
Nästa års omförhandlingar på skulder till kreditinstitut	-55 242 488	-23 419 238
Långfristig skuld vid årets slut	7 006 622	40 640 794

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3,33 %	2025-01-30	18 817 500	1 195 000	17 622 500
STADSHYPOTEK	3,32 %	2025-02-03	4 601 738	68 000	4 533 738
STADSHYPOTEK	0,80 %	2025-07-30	28 020 000	40 000	27 980 000
STADSHYPOTEK	0,79 %	2025-09-01	5 675 000	100 000	5 575 000
STADSHYPOTEK	4,09 %	2026-04-30	7 164 966	79 172	7 085 794
Summa			64 279 204	1 482 172	62 797 032

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omsätta lån för 55 242 488 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000

Örebro 2025

Jan Lönnman

Per Odencrants

Linda Wiik

Anette Warnquist-Krieg

Mattias Jonsson

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

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545928217

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-05-05 17:08:35 CEST (+0200) av Ena Hadzismajlovic (EH)
Färdigställt 2025-05-06 10:11:02 CEST (+0200)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)
Riksbyggen
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Jan Lönnman (JL)
jan.lonnman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN LÖNNMAN"
Signerade 2025-05-05 17:12:17 CEST (+0200)

Per Odencrants (PO)
perodencrants@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ODENCRANTS"
Signerade 2025-05-05 18:05:12 CEST (+0200)

Linda Wiik (LW)
linda.wiik79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Wiik"
Signerade 2025-05-05 17:18:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amy Anette Cecilia Warnquist-Krieg"
Signerade 2025-05-05 20:32:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545928217

Mattias Jonsson (MJ)
kumlahockey@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS JONSSON"
Signerade 2025-05-05 18:10:09 CEST (+0200)

Jim Wahlström (JW)
KPMG AB
jim.wahlstrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim
Erik Wahlström"
Signerade 2025-05-06 08:37:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART NILSSON"
Signerade 2025-05-06 10:11:02 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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16 för år 2024.

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 2024 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.

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 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.

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. Risker 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.

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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 16 för år 2024 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 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 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 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.

Örebro det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Lennart Nilsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jim Erik Wahlström

Underskrivare 1

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-06 06:39:59 UTC



LENNART NILSSON

Underskrivare 2

Serienummer: 128a93d981a1ff[...]d2dc233be0280

IP: 213.100.xxx.xxx

2025-05-06 12:29:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024

BRF Stenhuggaren 16 (716411-6290)

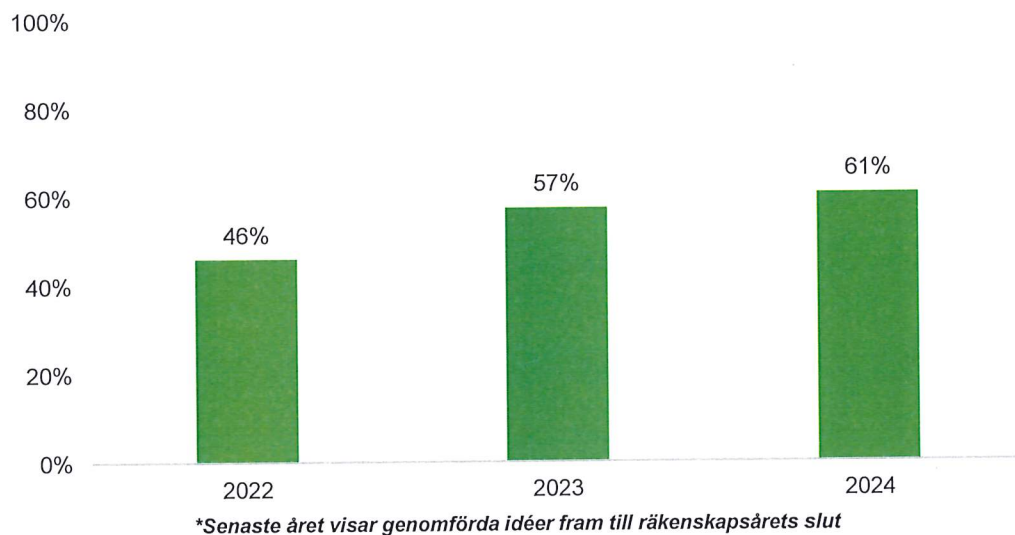


Hållbarhetsidéer

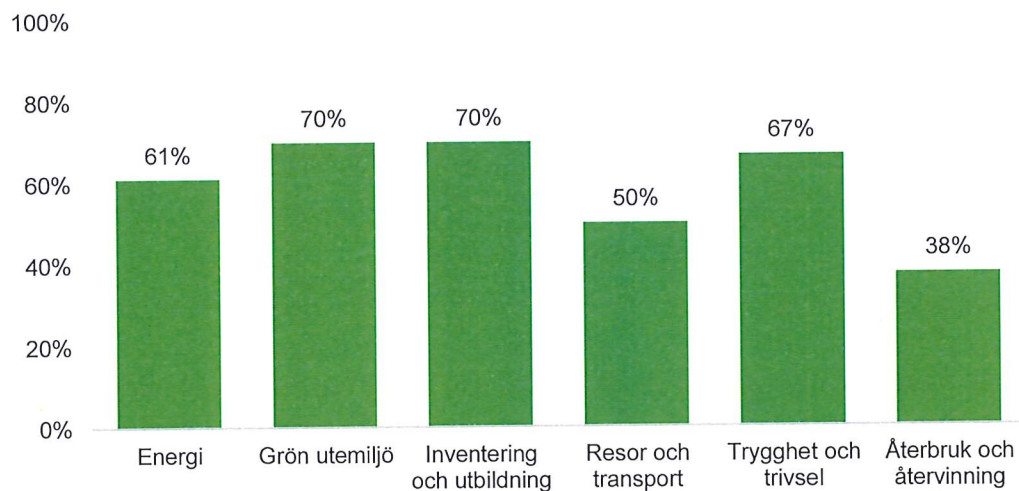
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Stenhuggaren 16 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 61% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Mätning och debitering av el (IMD)
Bytt ut gammal tvättutrustning
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Isolerat vindens bjälklag
Installerat solceller
Kontrollerat termostatventilens 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

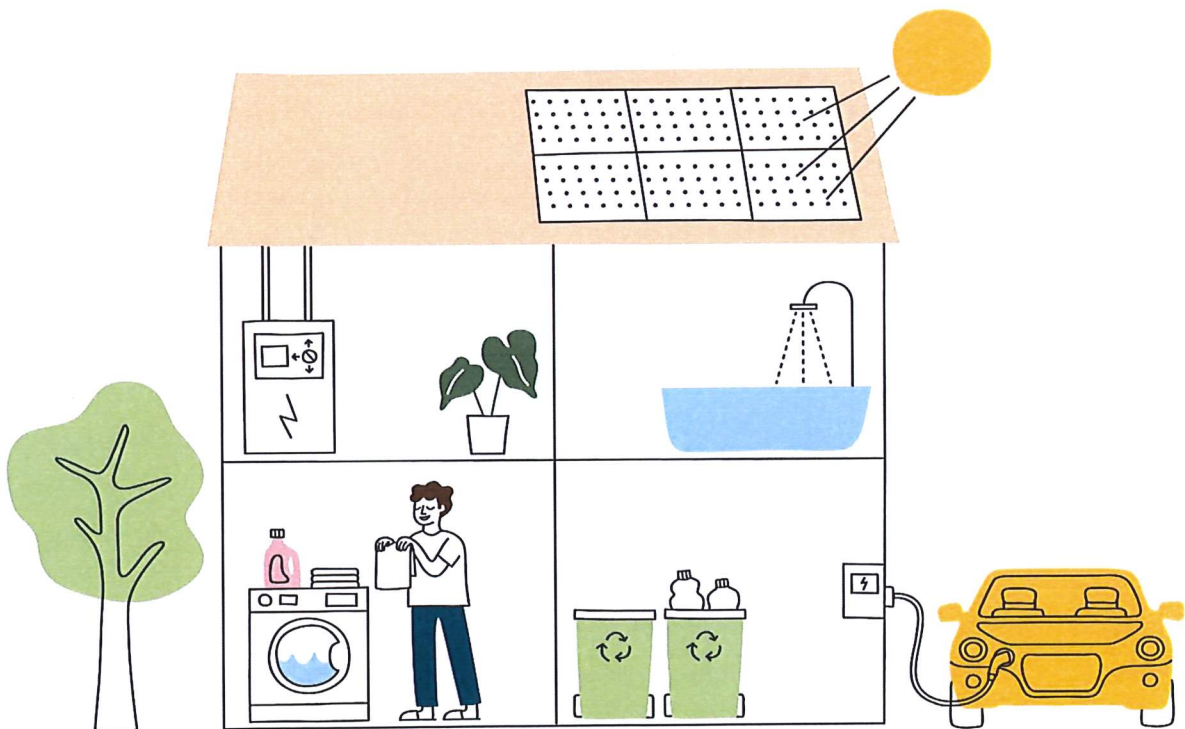
- ✓ Planterat träd
- Anlagt en äng
- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Startat insekshotell
- Satt upp fågelholkar
- Anlagt odlingslotter
- Växter som blommar hela säsongen

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 D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-03-20. 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.

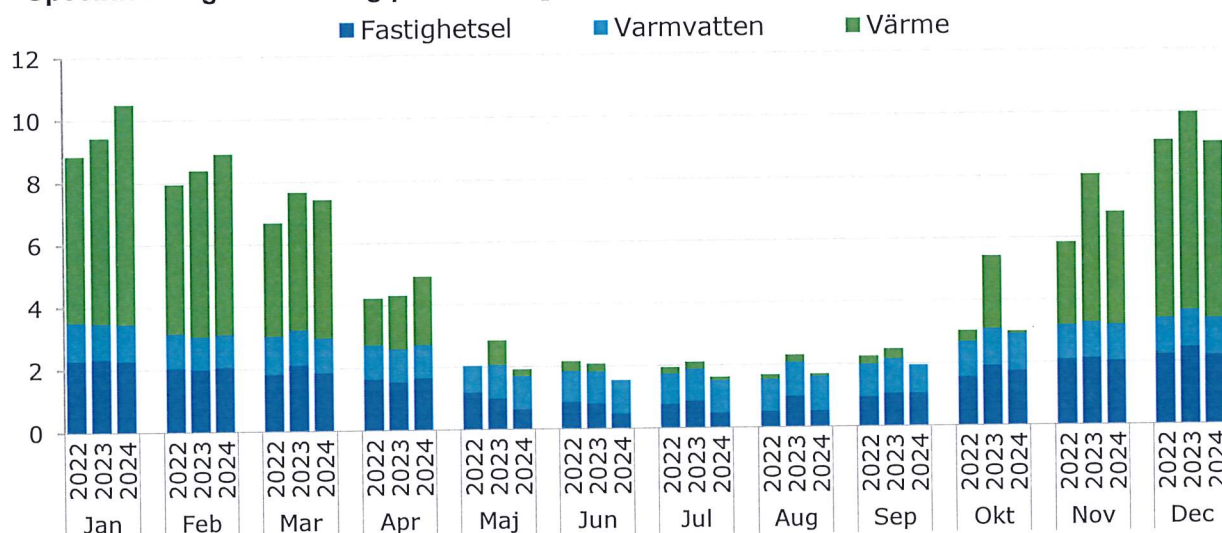
Föreningens totala area var 16 274 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

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

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	56	65	59	kWh/m ²
Varav fastighetsel	18	19	17	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	19	19	19	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 720 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 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 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Kungsgatan 40	2018-03-21	D
Kungsgatan 46A	2018-03-21	D
Kungsgatan 46B	2018-03-21	D
Köpmangatan 45	2018-03-21	D
Änggatan 23	2018-03-21	D
Änggatan 25	2018-03-21	D
Änggatan 27	2018-03-21	D
Änggatan 29	2018-03-21	D
Kungsgatan 44A	2018-03-21	D
Kungsgatan 44B	2018-03-21	D
Kungsgatan 44C	2018-03-21	D
Kungsgatan 44D	2018-03-21	D
Kungsgatan 44E	2018-03-21	D
Kungsgatan 44F	2018-03-21	D
Kungsgatan 44G	2018-03-21	D
Köpmangatan 43A	2018-03-21	D
Köpmangatan 43B	2018-03-21	D
Köpmangatan 43C	2018-03-21	D
Köpmangatan 43D	2018-03-21	D
Köpmangatan 43E	2018-03-21	D
Köpmangatan 43F	2018-03-21	D
Köpmangatan 43G	2018-03-21	D
Kungsgatan 42A	2018-03-21	D
Kungsgatan 42B	2018-03-21	D
Kungsgatan 42C	2018-03-21	D
Kungsgatan 42D	2018-03-21	D
Kungsgatan 42E	2018-03-21	D
Kungsgatan 42F	2018-03-21	D
Kungsgatan 42G	2018-03-21	D
Kungsgatan 42H	2018-03-21	D
Köpmangatan 41	2018-03-21	D
Kungsgatan 38	2018-03-21	E

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