

Brf Stenbrottet 1
Org nr 769606-0826

Årsredovisning för räkenskapsåret 250101 - 251231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stenbrottet 1 får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Inledning

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tid.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Stenbrottet 1 innehas med äganderätt.

Huvudsaklig verksamhet 2025

Under året har styrelsen huvudsakligen ägnat sig åt löpande förvaltning av ekonomi, fastighet och mark, samt ett större reliningsarbete av bottenplattan.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning av grundhyran på 2% f.r.om. 1 april 2025.

Verksamhet

Organisation

Styrelsemöten och föreningsstämma

Under 2025 har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

Med anledning av att den av årsstämman valda revisorn avsades sig uppdraget hölls en extrastämma 2025-03-05 där Daniel Chamaly, MOORE Allegretto, valdes till ny revisor för verksamhetsåret 2024.

Med anledning av smärre förändringar behövde styrelsens propositions behandlas åter. Under extrastämma 2025-03-05 biföll stämman styrelsens proposition om stadgeändring. Röstning 1 av 2.

2025-06-12 Genomfördes ordinarie föreningsstämma och till styrelsen valdes:

Andreas Morger	ledamot, ordförande
Venos Fardost	ledamot
Jasna Filipovic	ledamot
David Klarbrant	ledamot
Karl Aronsson	ledamot (avgick 2025-11-28 pga flytt)

Ordförande t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2026: Andreas Morger

Ledamot t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2027: Karl Aronsson

Stämman valde Daniel Chamaly, MOORE Allegretto, till ny revisor för verksamhetsåret 2025.

Stämman biföll styrelsens proposition om stadgeändring. Röstning 2 av 2.
Stämman behandlade 3 motioner som hade inkommit.

Styrelsen har godkänt nya medlemmar under året i samband med 2 lägenhetsöverlåtelse.

Upphandling och förvaltning

Samtliga 22 lägenheter upplåts med bostadsrätt, yta 1 654kvm. Vid årets slut hade föreningen fyra lokaler uthyrda, yta 475kvm.

Renovering och underhåll

Ett större reliningsarbete av bottenplattan har utförts. Arbetet kommer att slutföras under 2026. En vattenskada upptäcktes i lägenhet 313-1102, åtgärdsarbete pågår fortsatt under 2026. Kompletterande OVK för fastigheten utförd utan anmärkningar. Underhållsplan är upprättad 2024.

Ekonomi

Föreningens lån fördelar sig enligt följande:

3 950 000 kr, rörlig ränta 2,480% med slutförfallodag 2026-10-21

1 450 000 kr, rörlig ränta 2,550% med slutförfallodag 2026-11-20

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god. Medel finns avsatta för genomförande av planerade underhålls- och förbättringsåtgärder. Ytterligare upplåning kommer inte krävas. Föreningen gör 2025 en förlust p.g.a. den pågående reliningen men ekonomin är dock stabil och kassaflödet är positivt.

Parter föreningen tecknat avtal med:

Bank

- Nordea Bank (publ) AB, Box 1043, 17121 Solna

Ekonomisk Förvaltning

- STOR Redovisning Stockholm AB, Hornsbruksgatan 7, 117 34 Stockholm

El, värme och vatten

- Elnät-Vattenfall AB;
- Elhandel - Jämtkraft AB;
- Fjärrvärme - Norrenergi AB;
- Vatten - Solna Vatten AB

Bostadsrätterna

- Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna.

Försäkring

- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Parkeringsövervakning

- Länsparakeringsbevakning, Box 9117, 171 09 Solna

Snöröjning

- Markservice STHLM AB, Edsvallabacken 22, 123 43 Farsta

Sommarunderhåll

- Trädgårdsservice B. Larsson & son AB, Hagalundsgatan 15, 169 65 Solna

Sophämtning hushållsavfall

- PreZero recycling AB, Råsundavägen 4, 169 67 Solna

Städning

- Städpulsen AB, Turebergsvägen 7, 191 47 Sollentuna

Tidningsinsamling

- Stena Recycling, Metallvägen 60, 195 72 Rosersberg

TV och bredband

- Kollektivavtal med Tele2: basutbud 15 tv-kanaler, digitalt, digitalbox; bredband 100 Mbit, router samt hemtelefoni.

Övrig verksamhet

Samtliga föreningens parkeringsplatser är uthyrda. Nio av dem hyrs ut till medlemmar för 300kr/månad inklusive elstolpe. Resterande fyra hyrs av lokalhyresgäster

Allmän information om föreningen finns på föreningens hemsida.

<http://www.brfstenbrottet1.se/>

Flerårsöversikt, kkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1896	1855	1794	1690	1604
Resultat efter finansiella poster	-144	150	159	129	272
Soliditet %	77	78	78	78	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	629	620	620	620	617
Skuldsättning/kvm	2 536	2 536	2 536	2 536	3 711
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 265	3 265	3 265	3 265	4 776
Sparande/kvm	276	228	223	237	230
Räntekänslighet	5,2	5,3	5,3	5,3	8
Energikostnad/kvm	260	250	218	222	211
Årsavgift % av tot intäkter	55%	55%	57%	61%	64%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkong-fond	Yttre repara-tionsfond	Underhålls-fond balkonger	Upplåtelse-avgifter	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	15 705 565	998 476	1 729 774	16 140	6 877 490	-1 944 440
Disposition enligt beslut av årsstämma:						
Avsättning fond för yttre underhåll, 0,3% av taxvärdet			121 041			-121 041
Årets förändring		-21 408		4 320		21 408
Årets resultat						-143 618
Belopp vid årets utgång	15 705 565	977 068	1 850 815	20 460	6 877 490	-2 187 691
Bundet eget kapital	25 431 398					
Ansamlad förlust						-2 187 691

Förslag till resultatdisposition 250101
- 251231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-1 978 768
Årets resultat	-143 618
Totalt	-2 243 427

Disponeras för:

Avsättning yttre fond för yttre underhåll	122 910
Överföring till balanserat resultat	-2 366 337
Totalt	-2 243 427

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 896 182	1 854 907
Övriga rörelseintäkter		113 422	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2	2 009 604	1 854 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 599 883	-1 087 848
Övriga externa kostnader	4	-108 206	-108 339
Arvoden	5	-78 852	-76 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-215 784	-215 114
Summa rörelsekostnader		-2 002 725	-1 488 181
Rörelseresultat		6 879	366 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 841	16 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 338	-232 964
Summa finansiella poster		-150 497	-216 351
Resultat efter finansiella poster		-143 618	150 375
Årets resultat		-143 618	150 375

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 293 235	27 503 739
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 310	28 590
Summa materiella anläggningstillgångar		27 316 545	27 532 329
Summa anläggningstillgångar		27 316 545	27 532 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-och hyresfordringar		419 501	406 566
Övriga fordringar		12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 598	59 697
Summa kortfristiga fordringar		594 111	466 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 175 414	1 791 046
Summa kassa och bank		2 175 414	1 791 046
Summa omsättningstillgångar		2 769 525	2 257 309
SUMMA TILLGÅNGAR		30 086 070	29 789 638

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 705 565	15 705 565
Underhållsfond balkonger		20 460	16 140
Yttre reparationsfond		1 850 815	1 729 774
Fond balkongbygge		977 068	998 476
Upplåtelseavgifter		6 877 490	6 877 490
Summa bundet kapital		25 431 398	25 327 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 978 768	-2 029 509
Dispositionsfond		55 735	55 735
Avsättning yttrefond		-121 041	-121 041
Årets resultat		-143 618	150 375
Summa fritt eget kapital		-2 187 692	-1 944 440
Summa eget kapital		23 243 706	23 383 004
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	5 400 000	5 400 000
Leverantörsskulder		640 186	158 211
Skatteskulder		14 071	5 266
Övriga skulder		288 541	273 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 566	569 911
Summa kortfristiga skulder		6 842 364	6 406 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 086 070	29 789 638

KASSAFLÖDESANALYS	250101-251231	240101-241231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-143 618	150 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 784	215 114
Erhållen ränta	3 841	16 613
Erlagd ränta	-154 338	-232 964
Betald skatt	8 805	-77 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 972	288 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-130 753	-34 613
Förändring av kortfristiga skulder	429 829	22 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 048	275 882
Finansieringsverksamheten		
Övrig förändring av eget kapital	4 320	4 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 320	4 320
Årets kassaflöde	384 368	280 202
Likvida medel vid årets början	1 791 046	1 510 844
Likvida medel vid årets slut	2 175 414	1 791 046

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnad	1%
Mark	0%
Inventarier	10-20%

250101-251231 240101-241231

2 Föreningens intäkter

Hyresint lokaler moms	650 460	641 232
Hyresint lokaler ej moms	70 200	69 108
Garage/P-platser moms	18 000	18 000
Garage/P-platser ej moms	37 800	37 800
Hyresint övriga objekt	5 400	0
Årsavg bostäder	980 067	965 532
Garage/P-platser ej moms	600	0
Kabel-TV	59 664	59 664
Pant/Överlåtelseavgift	10 502	4 962
Fakturerade kostnader	13 673	16 507
Indrivningskostn/inkasso	360	630
Fastighetsskatt	44 982	37 536
Fastighetsskatt ej moms	4 474	3 936
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 896 182	1 854 907
Övriga rörelseintäkter	113 422	0
Övriga verksamhetsintäkter	113 422	0
Föreningens intäkter totalt	2 009 604	1 854 907

	250101-251231	240101-241231
3 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-2 044	-644
Förbrukningsinventarier	0	-1 208
Städning	-33 639	-32 748
Snöröjning	-31 722	-54 315
Sotning	-15 485	-16 508
Städ o köpta tjänster	-82 890	-105 423
Gemensamma utrymmen r/u	-6 401	0
Tvättstugor r/u	-11 564	-3 016
Källare r/u	-22 103	0
VVS r/u	-83 221	-119 722
Tak r/u	-35 348	-3 717
Portar r/u	-598	-30 625
Gård/markanläggning r/u	-39 527	-46 407
Reparationer/löpande underhåll	-198 761	-203 487
El	-75 381	-49 018
Värme	-384 807	-414 182
Vatten	-93 595	-70 111
Sophämtning	-46 367	-45 027
Returpapper	-8 456	-7 686
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-608 606	-586 024
Fastighetsförsäkring	-37 202	-35 468
Kabel-TV, Bredband	-65 250	-64 945
Konsultarvoden	-3 251	-15 171
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-105 703	-115 584
Fastighetsskatt	-87 628	-77 330
Fastighetsskatt	-87 628	-77 330
Rörinfodring	-516 295	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-516 295	0
Driftskostnader	-1 599 883	-1 087 848
4 Övriga kostnader		
Dataprogram	-7 082	-4 241
Frakter/transporter	0	-107
Hemsida mm	-2 223	-2 035
Möteskostnader	-6 092	-3 568
Kontorsmtrl/trycksaker	-358	-960
Porto	-1 966	-1 780
Revisionsarvoden	-20 991	-35 253
Redovisningstjänster	-55 967	-50 351
Bankkostnader	-1 889	-1 940
Föreningsavg avdragsgilla	-10 487	-5 518
Övriga kostn avdragsgilla	-1 151	-2 586
Övriga externa kostnader	-108 206	-108 339

	250101-251231	240101-241231
5 Arvoden		
Arvode	-60 000	-58 500
Lagstadgade arb giv avg	-18 852	-18 380
Personalkostnader	-78 852	-76 880
6 Byggnader och mark	251231	241231
Stenbrottet 1, Solna		
Ingående anskaffningsvärden	19 981 637	19 981 637
Utgående anskaffningsvärden	19 981 637	19 981 637
Ingående avskrivningar	-3 462 529	-3 252 695
Årets avskrivningar	-210 504	-209 834
Utgående avskrivningar	-3 673 033	-3 462 529
Utgående bokfört värde för byggnad	16 308 604	16 519 108
Anskaffningsvärde mark	10 984 631	10 984 631
Utgående redovisat värde	27 293 235	27 503 739
Taxeringsvärde byggnad	24 970 000	21 047 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	19 300 000
Totalt	40 970 000	40 347 000
7 Inventarier, verktyg och installationer	251231	241231
Ingående anskaffningsvärden	176 503	176 503
Utgående anskaffningsvärden	176 503	176 503
Ingående avskrivningar	-147 913	-142 633
Årets avskrivningar	-5 280	-5 280
Utgående avskrivningar	-153 193	-147 913
Utgående redovisat värde	23 310	28 590

8 Skulder till kreditinstitut		251231	241231
	Förfallodag		
Nordea (räntesats 2,550%, 3mån STIBOR)	2026-11-20	1 450 000	1 450 000
Nordea (räntesats 2,480%, 3mån STIBOR)	2026-10-21	3 950 000	3 950 000
Summa skulder		5 400 000	5 400 000

Av skulderna förfaller 3 950 000kr 2026-10-21 och 1 450 000kr 2026-11-20, föreningen planerar att omförhandla lånen vid respektive förfallotidpunkt.

9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	251231	241231
För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:		
Fastighetsinteckningar	13 615 000	13 615 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Solna

Enligt separat elektronisk underskrift.

Andreas Morger
Ordförande

Jasna Filipovic

David Klarbrant

Venos Fardost

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Moore Allegretto AB

Daniel Chamaly
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 15:35

SENT BY OWNER:

Daniel Chamaly · 22.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:

BkgYn-SLTWg

ENVELOPE ID:

S1d2ZHLaWe-BkgYn-SLTWg

DOCUMENT NAME:

0484 251201-251231 Årsredovisning 2026-04-21.pdf
13 pages

SHA-512:

9b0b948214395007aeff1d92972acaf70f59160503bf5e3
42abddce045ad44533609dd916a8b9670746d9429049e
2d1bd12c0bc5dac1be033ea385e154b702a7

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VENOS FARDOST DICKMAN venoz.fardost@live.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:19 22.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/24) IP: 83.251.74.127
Andreas Jonathan Morger Morger_96@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:44 22.04.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/09/30) IP: 83.251.83.174
DAVID KLARBRANT david.klarbrant@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:08 23.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/16) IP: 90.130.50.154
Jasna Filipovic jasnan@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:01 24.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/25) IP: 83.249.44.197
DANIEL CHAMALY Daniel.chamaly@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:35 23.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/20) IP: 34.249.87.65

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed