Årsredovisning 2025

Brf Stämjärnet 1

716417-6088



nabo

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stämjärnet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stämjärnet 1 bildades 1981 och består av 50 lägenheter, varav samtliga upplåts med bostadsrätt. Vårt hus på Heleneborgsgatan 12 ritades av Carl R. Lindström, i samarbete med Arkitekt & Byggnadsbyrån Ivar Nyqvist AB, och uppfördes 1923–24. Byggnaden är grönklassad vilket innebär att den enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av byggnader är särskilt värdefull. Byggnaden är en god representant för sin tids gedigna och påkostade bostadsbyggande med avsevärda yttre och inre arkitektoniska och konstnärliga kvaliteter. Vårt kvarter, där lägenheterna var lite större, kallades därför för gräddhyllan.

Vårt uppdrag i dag är att, i harmoni med att underhålla och utveckla fastigheten och upprätthålla det historiska arvet. Därtill har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Stockholm Stämjärnet 1.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde är SEK 182.000.000 varav markvärde SEK 120.000.000 och byggnadsvärde SEK 62.000.000. Fastigheten var under året fullförsäkrad via Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 008 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 008 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Bergared	Ordförande
Madeleine Appelgren	Styrelseledamot
Lars Gustaf Bertil Arvasli	Styrelseledamot
Emerik Einerstam Karis	Styrelseledamot
Ida Linnea Olivia Karlsson	Styrelseledamot
Nils Gustaf Nilsson Stjernquist	Styrelseledamot
Pär Sven Gösta Dahlman	Suppleant
Petrus Van Dreumel	Suppleant

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Valberedning

Avelino Benavides
Carl Henrik Wendt
Carina Wesström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter van Lienden	Auktoriserad revisor
Per Gunnar Norlin	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen uppdateras årligen, så även 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförvaltning	Smart Förvaltning Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissservice	Trygga Hiss i Stockholm AB
Snöröjning tak	DB Tak och Entreprenad AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Textilservice	Elis Textil Service AB
Tv-bolag	Tele2 Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Grönklassat.

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare till Nabo 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen har beslutat att inte genomföra det planerade bergvärmeprojektet i dess ursprungliga form, då projektet i nuläget inte bedöms vara ekonomiskt genomförbart. Samtidigt har inledande borrningsarbeten genomförts i syfte att säkerställa befintligt borrtillstånd och därmed behålla möjligheten att genomföra projektet vid en senare tidpunkt.

Åtgärder har vidtagits för att åtgärda en vattenläcka i källaren, i anslutning till förrådsutrymmen. Läckan bedöms vara åtgärdad, men styrelsen följer utvecklingen löpande framöver vid större vattenmängder.

Föreningen har vidare genomfört förberedande åtgärder avseende fastighetens elservis i syfte att möjliggöra en framtida anpassning till nuvarande och ökande elbehov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 080 253	2 681 000	2 075 000	1 898 000
Resultat efter fin. poster	284 212	-206 486	29 000	-559 000
Soliditet (%)	21	19	-	-
Yttre fond	-	0	600 000	600 000
Taxeringsvärde	182 000 000	180 000 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	658	506	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 787	5 863	5 614	0
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 787	5 863	5 614	0
Sparande / kvm totalyta, kr	208	39	-14	131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	231	213	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	4,34	-	-
Räntekänslighet (%)	7,53	8,9	11,1	0,0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 924 210	-	-	3 924 210
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	2 037 725	-206 486	-	1 831 239
Årets resultat	-206 486	206 486	284 212	284 212
Eget kapital	**5 755 449**	**0**	**284 212**	**6 039 661**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 831 239
Årets resultat	284 212
Totalt	**2 115 451**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	685 000
Balanseras i ny räkning	1 430 451
	2 115 451

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 080 253	2 676 609
Övriga rörelseintäkter	3	2 394	4 742
Summa rörelseintäkter		**3 082 647**	**2 681 350**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-1 499 537	-1 454 211
Övriga externa kostnader	9	-173 856	-135 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 271	-306 358
Summa rörelsekostnader		**-2 186 664**	**-1 896 225**
RÖRELSERESULTAT		**895 983**	**785 125**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 449	6 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-616 220	-998 237
Summa finansiella poster		**-611 771**	**-991 611**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**284 212**	**-206 486**
ÅRETS RESULTAT		**284 212**	**-206 486**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 040 151	28 553 422
Pågående projekt	12	198 811	198 811
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 238 962**	**28 752 233**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**28 238 962**	**28 752 233**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 574	516 503
Övriga fordringar	13	686 206	36 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	138 632	90 768
Summa kortfristiga fordringar		**842 411**	**644 263**
Kassa och bank			
Kassa och bank		668 076	957 358
Summa kassa och bank		**668 076**	**957 358**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 510 487**	**1 601 622**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 749 449**	**30 353 855**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 924 210	3 924 210
Summa bundet eget kapital		**3 924 210**	**3 924 210**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 831 239	2 037 725
Årets resultat		284 212	-206 486
Summa fritt eget kapital		**2 115 451**	**1 831 239**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 039 661**	**5 755 449**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	15 700 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**15 700 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 194 000	7 800 000
Leverantörsskulder		112 399	187 256
Skatteskulder		6 098	7 772
Övriga kortfristiga skulder		360	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	396 932	903 078
Summa kortfristiga skulder		**23 709 788**	**8 898 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 749 449**	**30 353 855**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**895 983**	**785 125**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	513 271	306 358
	1 409 254	**1 091 483**
Erhållen ränta	4 449	6 626
Erlagd ränta	-616 220	-1 012 752
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**797 483**	**85 357**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	488 003	29 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-582 617	-18 267 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**702 868**	**-18 152 901**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 696 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 696 881**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	16 700 000
Amortering av lån	-306 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-306 000**	**16 700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**396 868**	**-3 149 782**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**957 358**	**4 107 140**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 354 227**	**957 358**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stämjärnet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,50 %
Fasader	1,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 031 953	2 636 463
Hyresintäkter, lokaler	2 400	0
Övriga intäkter	45 900	40 146
Summa	**3 080 253**	**2 676 609**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-59
Övriga intäkter	2 400	4 800
Summa	**2 394**	**4 742**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 637	0
Städning	52 178	68 075
Besiktning och service	33 344	60 901
Trädgårdsarbete	7 659	0
Snöskottning	18 438	11 563
Övrigt	14 153	0
Summa	**127 408**	**140 539**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 397	0
Bostäder	0	4 670
Bostäder VVS	7 250	0
Tvättstuga	15 846	0
Dörrar och lås/porttele	1 550	0
VA	36 112	0
Värme	13 022	25 838
Hissar	40 712	36 113
Gård/markytor	0	2 527
Summa	**115 889**	**69 148**

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Staket/grind/terrass	39 065	0
Summa	**39 065**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	94 297	107 970
Uppvärmning	732 229	740 926
Vatten	114 716	97 890
Sophämtning	52 554	61 539
Summa	**993 796**	**1 008 325**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	7 338	17 189
Fastighetsförsäkringar	63 799	61 017
Självrisker	14 191	0
Kabel-TV	51 851	76 494
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	**223 378**	**236 200**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	56 933	84 178
Förbrukningsmaterial	4 224	6 739
Juridiska kostnader	3 625	15 000
Styrelsekostnader	18 802	12 239
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	34 272	0
Konsultkostnader	38 501	0
Summa	**173 856**	**135 656**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	616 167	977 840
Övriga räntekostnader	53	22
Övriga finansiella kostn	0	20 375
Summa	**616 220**	**998 237**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 212 099	5 688 558
Årets inköp	0	26 523 541
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**32 212 099**	**32 212 099**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 658 677	-3 352 319
Årets avskrivning	-513 271	-306 358
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 171 948**	**-3 658 677**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**28 040 151**	**28 553 422**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 000 000*	*1 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	120 000 000	131 000 000
Summa	**182 000 000**	**180 000 000**

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	198 811	25 025 471
Årets investeringar	0	1 726 881
Omfört till Byggnad	0	-26 553 541
Summa pågående arbeten	**198 811**	**198 811**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55	30 940
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 052
Klientmedelskonto	686 151	0
Summa	**686 206**	**36 992**

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 958	64 185
Kabel-TV	19 723	0
Förvaltning	14 687	0
Förutbet försäkr premier	30 264	26 583
Summa	**138 632**	**90 768**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,59 %	7 698 000	7 800 000
SEB	2026-06-28	2,30 %	7 698 000	7 800 000
SEB	2026-09-28	2,59 %	7 798 000	7 900 000
Summa			**23 194 000**	**23 500 000**
Varav kortfristig del			23 194 000	23 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 154 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	7 170	0
El	9 261	0
Uppvärmning	99 168	0
Uppkost vatten	18 708	0
Förutbetalda avgifter/hyror	257 475	768 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 150	134 175
Summa	**396 932**	**903 078**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ingått ett nytt avtal avseende mattor, vilket träder i kraft den 1 juli. Vid årsskiftet 2025/2026 genomfördes en extra amortering av föreningens lån, i syfte att stärka föreningens finansiella ställning och minska räntekostnaderna framgent.

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Peter Bergared
Ordförande

Emerik Einerstam Karis
Styrelseledamot

Ida Linnea Olivia Karlsson
Styrelseledamot

Lars Gustaf Bertil Arvasli
Styrelseledamot

Madeleine Appelgren
Styrelseledamot

Nils Gustaf Nilsson Stjernquist
Styrelseledamot

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

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Per Gunnar Norlin
Internrevisor

Sk04GGsJfe-rygREfMokMx

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

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare revisionsberättelse daterad den 6 maj 2026.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stämjärnet 1
Org.nr. 716417-6088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stämjärnet 1 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde 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.

rJ9DufiJfg-H1iDOfoyGl

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare revisionsberättelse daterad den 6 maj 2026.

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 Stämjärnet 1 för år 2025 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 verksamhets art, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter van Lienden	Per Gunnar Norlin
Auktoriserad revisor	Intern revisor

rJ9DufiJfg-H1iDOfoyGl

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