

Årsredovisning 2025

Brf Stören 19

769600-0863



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stören 19

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stören 19	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 bostadsrätter om totalt 4 859 kvm och 2 lokaler om 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 518 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Ankargård	Ordförande
Bo Uno Lindberg	Styrelseledamot
Erik Torkel Mattias Danielsson	Styrelseledamot
Eva Birgitta Carina Granbohm	Styrelseledamot
Leif Gunnar Svensson	Styrelseledamot
Håkan Hindrell	Suppleant
Inger Strinning	Suppleant

Valberedning

Richard Singer
Mattias Edling
Siw Svensson

Firmateckning

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

Revisorer

Lennart Fahlén Revisor

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Ventilation och styrsystem

Planerade underhåll

2026 ● Inga större underhållsarbeten planerade

2027 ● Inga större underhållsarbeten planerade

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsskötsel Jensen Drift och Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Stationssamfällighetsförening, med en andel på 1.5%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 justerades avgiften med +5% enligt tidigare beslut om att höja avgiften med 5% årligen mellan 2023 och 2027 för att kompensera för den höjda tomträtsavgälden.

Under 2025 tog styrelsen beslut om framtida avgiftshöjningar (2026 10%, 2027 10%, 2028 5%) dels beroende på kvarvarande tomträtsavgäldsökning under 2026 och 2027, dels för att föreningen får högre räntekostnader för det lån som tagits för att finansiera ventilations- och styrsystem renoveringen, och slutligen för att Bokföringsnämnden beslutat om att alla Bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3 metoden vilket ger oss ökade avskrivningskostnader årligen med ca:1 miljon.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under året har följande väsentliga händelser ägt rum:

Kubbsargen in rundeln på gården har bytts ut

Nytt träd har planterats vid planket

Nyinvesteringar i tvättstugorna med 1 torkskåp och 2 torktumlare

Ny investering av ventilationen i markplan och tvättstugor har genomförts samt nytt styrsystem för att bättre kunna ta tillvara energibesparingar. Investeringen kostade 3 MSEK för vilket ett lån har tagits i Handelsbanken med amorteringstid 5 år.

Så kallad "relining" har gjorts av avluftningsrören i fastigheten

En OVK besiktning har genomförts i alla lägenheter och lokaler vilket är lagstadgad vart 5 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 455 231	4 293 523	4 104 253	3 766 295
Resultat efter fin. poster	-1 189 922	203 554	-442 008	213 939
Soliditet (%)	95	99	98	99
Yttre fond	6 303 324	5 179 597	4 410 923	3 261 950
Taxeringsvärde	244 800 000	236 200 000	236 200 000	236 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	483	460	438	418
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,8	51,5	49,9	53,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	544	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	204	191	138	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	78	161	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	29	27	26	22
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	41	27	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	146	214	147
Räntekänslighet (%)	1,29	-	-	-

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.

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.

Uppllysning vid förlust

2025 gjorde föreningen en förlust på 1,2 MSEK. Förlusten beror uteslutande på övergången till redovisningsmetoden enligt K3 där våra avskrivningar ökade från 0,4 MSEK 2024 till 1,8 MSEK 2025. Om vi fortsatt med K2 metoden hade föreningen gjort en vinst på 0,15 MSEK. För att minska förlusten framöver har beslut tagits att höja avgiften i föreningen 2026 och 2027 med 10% respektive år och med 5% 2028. Eftersom förlusten beror på avskrivningar har föreningen inget likviditets problem och kassan ökade under 2025 med 1,2 MSEK.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	69 649 753	-	-	69 649 753
Upplåtelseavgifter	12 783 622	-	-	12 783 622
Fond, yttre underhåll	5 179 597	-	1 123 727	6 303 324
Balanserat resultat	-6 241 905	203 554	-1 123 727	-7 162 078
Årets resultat	203 554	-203 554	-1 189 922	-1 189 922
Eget kapital	81 574 621	0	-1 189 922	80 384 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 162 078
Årets resultat	-1 189 922
Totalt	-8 352 000
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 289 223
Att från yttre fond i anspråk ta	-520 633
Balanseras i ny räkning	-9 120 590
	-8 352 000

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 455 231	4 293 523
Övriga rörelseintäkter	3	27 138	997
Summa rörelseintäkter		4 482 369	4 294 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 581 074	-3 179 279
Övriga externa kostnader	9	-166 700	-141 356
Personalkostnader	10	-139 275	-131 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 796 964	-671 436
Summa rörelsekostnader		-5 684 013	-4 123 137
RÖRELSERESULTAT		-1 201 644	171 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 728	32 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6	0
Summa finansiella poster		11 722	32 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 189 922	203 554
ÅRETS RESULTAT		-1 189 922	203 554

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	79 580 109	78 892 733
Maskiner och inventarier	13	50 383	56 179
Summa materiella anläggningstillgångar		79 630 492	78 948 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 633 992	78 952 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 175	13 749
Övriga fordringar	15	4 235 137	2 981 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	685 667	680 226
Summa kortfristiga fordringar		4 922 979	3 675 440
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 717	0
Summa kassa och bank		3 717	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 926 696	3 675 440
SUMMA TILLGÅNGAR		84 560 688	82 627 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 433 375	82 433 375
Fond för yttre underhåll		6 303 324	5 179 597
Summa bundet eget kapital		88 736 699	87 612 972
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 162 078	-6 241 905
Årets resultat		-1 189 922	203 554
Summa ansamlad förlust		-8 352 000	-6 038 351
SUMMA EGET KAPITAL		80 384 699	81 574 621
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	0
Leverantörsskulder		247 642	131 371
Skatteskulder		2 202	0
Övriga kortfristiga skulder		0	1 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	926 145	919 942
Summa kortfristiga skulder		4 175 989	1 053 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 560 688	82 627 852

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 201 644	171 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 796 964	671 436
Erhållen ränta	11 728	32 171
Erlagd ränta	-6	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607 042	874 990
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 042	-290 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122 758	-251 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 842	332 750
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 478 544	-43 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 478 544	-43 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 260 298	289 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 973 064	2 684 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 233 362	2 973 064

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stören 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,12 %
Yttertak	5,62 %
Fasader	1,12 %
Balkonger	5,62 %
Fönster	5,62 %
Stamledningar VA	3,37 %
Stamledningar Värme	1,53 %
Styr & övervakning	3,37 %
Ventilation	5,62 %
El	3,37 %
Hissar	16,86 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 320 080	2 209 764
Övriga årsavgifter	78 600	78 600
Hysesintäkter, bostäder	84 672	80 832
Hysesintäkter, lokaler	1 960 192	1 918 896
Kabel-TV/Bredband	1 212	1 212
Övriga intäkter	10 475	4 219
Summa	4 455 231	4 293 523

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Erhållna bidrag	22 860	0
Övriga intäkter	3 717	436
Övriga rörelseintäkter	563	563
Summa	27 138	997

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	155 514	121 495
Städning	150 450	149 949
Besiktning och service	36 261	96 283
Trädgårdsarbete	24 118	18 846
Snöskottning	1 898	4 928
Övrigt	4 100	10 321
Summa	372 340	401 821

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 168	46 556
Bostäder	11 595	0
Tvättstuga	29 490	20 348
Källarutrymmen	5 188	0
Soprum/miljöanläggning	1 725	0
Dörrar och lås/porttele	10 699	3 925
Övriga gemensamma utrymmen	13 271	0
VA	6 553	219 340
Värme	32 780	11 189
Ventilation	3 906	39 530
El	1 181	26 596
Hissar	13 024	53 633
Fasader	8 963	0
Summa	149 543	421 118

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	28 531	111 955
Tvättstuga	307 696	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 203
Tak	0	52 338
Gård/marktytor	184 406	0
Summa	520 633	165 496

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	415 318	424 607
Uppvärmning	159 838	145 068
Vatten	250 170	224 969
Sophämtning	90 347	96 994
Summa	915 673	891 638

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 704	78 523
Tomträttsavgälder	1 096 767	766 072
Kabel-TV	11 075	10 940
Bredband	66 300	71 070
Samfällighet	76 426	95 533
Fastighetsskatt	296 612	277 069
Summa	1 622 884	1 299 207

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 054	7 011
Övriga förvaltningskostnader	65 246	44 021
Juridiska kostnader	4 375	3 406
Revisionsarvoden	14 738	9 375
Ekonomisk förvaltning	81 288	77 544
Summa	166 700	141 356

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 610	105 105
Sociala avgifter	24 665	25 961
Summa	139 275	131 066

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	6	0
Summa	6	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 571 622	93 571 622
Årets inköp	2 478 544	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 050 166	93 571 622
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 678 888	-14 008 868
Årets avskrivning	-1 791 168	-670 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 470 056	-14 678 888
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 580 109	78 892 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	76 400 000
Taxeringsvärde mark	147 800 000	159 800 000
Summa	244 800 000	236 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	320 447	276 697
Årets inköp	0	43 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 447	320 447
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-264 268	-262 852
Årets avskrivning	-5 796	-1 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-270 064	-264 268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 383	56 179

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 492	6 884
Skattefordringar	0	1 517
Nabo Klientmedelskonto	2 568 014	1 290 893
Borgo	1 661 631	1 682 171
Summa	4 235 137	2 981 465

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 816	35 085
Försäkringspremier	26 533	73 328
Kabel-TV	6 343	2 778
Tomträtt	580 817	532 117
Bredband	11 050	11 050
Förvaltning	30 108	25 868
Summa	685 667	680 226

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,52 %	3 000 000	
Summa			3 000 000	0
Varav kortfristig del			3 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 079
El	48 060	54 844
Uppvärmning	18 396	14 952
Vatten	21 109	18 631
Löner	91 000	91 000
Sociala avgifter	27 297	27 297
Förutbetalda avgifter/hyror	710 283	701 139
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	926 145	919 942

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

24 600 000

2024-12-31

24 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-14.

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

Stockholm

Bo Uno Lindberg
Styrelseledamot

Erik Torkel Mattias Danielsson
Styrelseledamot

Eva Birgitta Carina Granbohm
Styrelseledamot

Kerstin Ankargård
Ordförande

Leif Gunnar Svensson
Styrelseledamot

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

Lennart Fahlén
Revisor

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 17:09

DOCUMENT ID:

S1GBSssH9Zx

ENVELOPE ID:

ByBHjir5bg-S1GBSssH9Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Stören 19, 769600-0863 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

5abd0cf47970364ee87965f8851556965eb75967a1d49e

d7d00f4e05355fb8f820e9ec3ec482e92af35bf3b2a03cc

340bf085669e1b1dbebdfa26ff3ebf6032

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
1. Eva Birgitta Carina Granb ohm eva.granbohm@stockholm.se	 Signed	17.03.2026 09:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 09:14	Low	IP: 217.21.226.230
2. ERIK TORHEL MATTIAS DANIELSSON torhel.danielsson@brandskyddslaget.se	 Signed	17.03.2026 17:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 16:55	Low	IP: 83.233.139.31
3. Kerstin Viola Ankargård kerstin.ankargard@gmail.com	 Signed	17.03.2026 17:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 07:28	Low	IP: 147.28.75.233
4. Leif Gunnar Svensson leffegsvensson@gmail.com	 Signed	18.03.2026 12:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.03.2026 12:21	Low	IP: 147.28.75.141
5. BO UNO LINDBERG bolindberg@gmail.com	 Signed	22.03.2026 15:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.03.2026 15:54	Low	IP: 147.28.75.177
6. LENNART FAHLÉN lennart_nytorget@hotmail.com	 Signed	23.03.2026 06:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.03.2026 19:40	Low	IP: 147.28.75.39
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed	23.03.2026 11:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 11:20	Low	IP: 194.179.134.194

* 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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 19,

769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Stören 19** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Stören 19** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Lennart Fahlén
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 17:09

DOCUMENT ID:

Bk8Bsirq-e

ENVELOPE ID:

BJrSojr5-e-Bk8Bsirq-e

DOCUMENT NAME:

RB Stören 19.pdf

2 pages

SHA-512:

707b030f4e75ed6634007e987e4adc1aada4a3edf080dc
01390a1117b5f820007d10a53a9f83207463aa58f0a28e
d3897450fe2b37f09891b5ed17fb5c0a4d79

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART FAHLÉN lennart_nytorget@hotmail.com	Signed Authenticated	22.03.2026 19:39 22.03.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.75.39
2. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	23.03.2026 11:22 23.03.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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

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

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