

Årsredovisning 2025

Brf Stockholms Ström 1

769615-4041



BkHpp0Kexx-rkgS6pdFlzx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholms Ström 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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2006-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2008-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Överkikaren 34		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 580 kvm och 5 lokaler om 458 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Jonsson	Ordförande
Alexander Winqvist	Styrelseledamot
Andrea Nilsson	Styrelseledamot
Björn Filip Wetterling	Styrelseledamot
Martin Edblad	Styrelseledamot
Signhild Arnegård Hansen	Styrelseledamot

Valberedning

Harald Adler, Tim Erem

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Morgan Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|--------------------|---|---|
| 2018 | ● | Ommålning fasad nedre del |
| 2019 | ● | Renovering innergård, bortfraktande av blomplantering |
| 2021 | ● | Nytt inpasseringssystem, Hornsgatan 4 |
| 2022 | ● | Nytt miljörum med sopsortering |
| 2023 | ● | Nytt inpasseringssystem Södermalmstorg 8
Nya dörrstängare för portar
Ommålning hela plåttaket |
| 2024 - 2025 | ● | Renovering port till innergård Hornsgatan 2 |

Planerade underhåll

- | | | |
|------------------|---|--|
| 2026-2027 | ● | Säkring fasad och senare helrenovering |
|------------------|---|--|

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är fortfarande relativt ung, den bildades år 2006 och förvärvade fastigheten år 2008. Under många år hade vi ett starkt kassaflöde med regelmässigt överskott, men sedan pandemin, då vi stöttade våra lokalhyresgäster, och det högre ränteläget som visat sig vara här för att stanna så har vi gjort nollresultat eller (såsom i år) negativt resultat. Under de senaste åren har skador på fastighetens fasad behövt åtgärdas, och vi förhandlar med Stockholms stad om ersättning på sättningar som en följd av Slussenbygget.

I juni 2025 öppnades det ombyggda Södermalmstorg och föreningen har nu vid sin östra fasad och porten Södermalmstorg 8 en av Stockholms trevligaste torgtor, något vi bedömer ökar både trivsel och värde på fastighet, lägenheter och lokaler.

Lokalhyresgästen Garrison har meddelat sin avsikt att säga upp sitt hyresavtal och styrelsen arbetar för att göra om lokalen till bostad för att sälja på öppna marknaden och generera intäkter till föreningen.

Förhandlingar om försäljning av råvind till två av lägenhetsinnehavarna pågår.

Ett servitutsavtal har tecknats mellan vår förening, grannfastigheten (Hilton) och Stockholms stad. Bakgrunden är den trafiklösning som valts med trafikflöde i ett "U" runt kvarteret och behovet att kunna färdas förbi Hilton, vilket är privat mark. Därmed har tidigare planer på en så kallad gemensamhetsanläggning skrinlagts.

Den viktigaste frågan för styrelsen är fortsatt förhandlingarna med Stockholms stad om ersättning för fasadskador. Vi har tillämpat en redovisningsmässig försiktighetsprincip och bokfört kostnader fullt ut.

Föreningen har tecknat avtal med en lokalhyresgäst (Casa del cava) för att reglera en gammal tvistig hyresfordran. En nedskrivning om 65 000 SEK blir följden.

Förändringar i avtal

Ett nytt servitutsavtal har tecknats mellan föreningen, grannfastigheten (Hilton) och Stockholms stad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3083958	3 059 197	2 988 945	2 478 294
Resultat efter fin. poster	-649 075	-1 096 356	-252 809	-29 053
Soliditet (%)	61	62	63	60
Yttre fond	370 430	643 372	588 072	532 772
Taxeringsvärde	121 200 000	125 600 000	125 600 000	125 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	434	434	434	436
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	22,2	22,3	22,8	27,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 184	12 184	12 184	13 449
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 446	9 446	9 446	10 427
Sparande / kvm totalyta, kr	109	149	259	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	42	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	199	150	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	108	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	356	298	234	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	3,62	2,56	1,24
Räntekänslighet (%)	28,08	28,08	28,08	30,86

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi bedömer inte att detta påverkar vår långsiktiga ekonomiska hållbarhet eftersom vi har en god kassa och möjliga åtgärder för att förbättra kassaflödet ytterligare. I övrigt hänvisar vi till kommentarer i Förvaltningsberättelsens ekonomiska avsnitt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 215 002	-	-	33 215 002
Fond, yttre underhåll	643 372	-	-272 942	370 430
Balanserat resultat	194 068	-1 096 356	272 942	-629 346
Årets resultat	-1 096 356	1 096 356	-649 075	-649 075
Eget kapital	32 956 086	0	-649 075	32 307 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-629 346
Årets förlust	-649 075
Totalt	-1 278 421

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	55 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-425 730
Balanseras i ny räkning	-908 991
	-1 278 421

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	3 083 958	3 059 197
Övriga rörelseintäkter	3	1 979	8 303
Summa rörelseintäkter		3 085 936	3 067 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 601 653	-2 270 144
Övriga externa kostnader	9	426 251	-144 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 072 200	-1 072 200
Summa rörelsekostnader		-3 247 601	-3 486 556
RÖRELSERESULTAT		-161 665	-419 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 116	20 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-530 526	-697 937
Summa finansiella poster		-487 410	-677 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-649 075	-1 096 356
ÅRETS RESULTAT		-649 075	-1 096 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	48 369 485	49 428 581
Maskiner och inventarier	12	65 508	78 612
Summa materiella anläggningstillgångar		48 434 993	49 507 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 434 993	49 507 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		143 226	142 030
Övriga fordringar	13	3 764 064	3 198 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	230 735	232 991
Summa kortfristiga fordringar		4 138 025	3 573 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 138 025	3 573 554
SUMMA TILLGÅNGAR		52 573 018	53 080 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 215 002	33 215 002
Fond för yttre underhåll		370 430	643 372
Summa bundet eget kapital		33 585 432	33 858 374
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-629 346	194 068
Årets resultat		-649 075	-1 096 356
Summa ansamlad förlust		-1 278 421	-902 288
SUMMA EGET KAPITAL		32 307 011	32 956 086
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		114 638	114 638
Summa långfristiga skulder		114 638	114 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 250 000	19 250 000
Leverantörsskulder		269 318	103 450
Skatteskulder		31 005	64 194
Övriga kortfristiga skulder		120 790	124 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	480 256	468 172
Summa kortfristiga skulder		20 151 369	20 010 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 573 018	53 080 747

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-161 665	-419 056
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 072 200	1 072 200
	910 535	653 144
Erhållen ränta	34 614	20 637
Erlagd ränta	-533 400	-692 735
Erhållen utdelning	8 502	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 251	-18 954
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 615	130 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 220	-148 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 856	-36 933
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	533 856	-36 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 188 863	3 225 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 722 719	3 188 863

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stockholms Ström 1 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.

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	0,00 - 10,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Hissar	4,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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	685 500	685 500
Hysesintäkter, lokaler	2 394 490	2 385 948
Intäktsreduktion	0	-12 545
Övriga intäkter	3 968	294
Summa	3 083 958	3 059 197

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-23	-4
Erhållna bidrag	2 002	0
Försäkringsersättning	0	8 307
Summa	1 979	8 303

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 796	92 344
Städning	65 331	67 297
Besiktning och service	53 948	35 950
Övrigt	1 550	31 280
Snöskottning	3 339	0
Summa	217 965	226 871

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	16 754
Källarutrymmen	0	22 429
Dörrar och lås/porttele	30 774	15 930
Övriga gemensamma utrymmen	1 670	0
VA	0	19 080
Värme	0	5 307
Ventilation	4 017	-2 536
El	4 520	677
Hissar	0	3 799
Fönster	7 967	0
Summa	48 948	81 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	209 925	0
Övriga gemensamma utrymmen	36 412	0
VA	50 856	0
Värme	0	25 013
Ventilation	76 916	7 031
Tak	224 280	0
Fasader	0	296 199
Summa	598 389	328 242

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	101 182	93 428
Uppvärmning	405 674	405 363
Vatten	219 438	108 675
Sophämtning	49 870	103 623
Summa	776 164	711 089

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 203	68 853
Tomträttsavgälder	508 800	508 800
Kabel-TV	6 124	6 028
Fastighetsskatt	372 060	338 820
Summa	960 187	922 501

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 549	558
Övriga förvaltningskostnader	20 669	13 944
Juridiska kostnader	19 366	57 097
Revisionsarvoden	24 796	19 199
Ekonomisk förvaltning	244 829	53 414
Konsultkostnader	60 818	0
Återvunnen moms	-799 278	0
Summa	-426 251	144 212

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	531 092	696 730
Övriga räntekostnader	-566	1 207
Summa	530 526	697 937

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 154 547	58 154 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 154 547	58 154 547
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 725 966	-7 666 870
Årets avskrivning	-1 059 096	-1 059 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 785 062	-8 725 966
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 369 485	49 428 581
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 200 000
Taxeringsvärde mark	57 200 000	61 400 000
Summa	121 200 000	125 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 934	284 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284 934	284 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-206 322	-193 218
Årets avskrivning	-13 104	-13 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-219 426	-206 322
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 508	78 612

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 345	9 670
Nabo Klientmedelskonto	2 664 306	2 098 159
Borgo	1 058 413	1 090 704
Summa	3 764 064	3 198 533

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 784	24 101
Fastighetsskötsel	23 666	23 449
Städning	16 483	16 332
Försäkringspremier	26 820	25 615
Kabel-TV	1 545	1 531
Tomträtt	127 200	127 200
Förvaltning	14 237	14 763
Summa	230 735	232 991

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,79 %	7 750 000	7 750 000
SEB	2026-03-28	2,78 %	5 750 000	5 750 000
Swedbank	2026-06-28	2,36 %	5 750 000	5 750 000
Summa			19 250 000	19 250 000
Varav kortfristig del			19 250 000	19 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 250 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 940	7 015
El	10 738	16 300
Uppvärmning	54 878	54 742
Vatten	34 797	27 268
Utgiftsräntor	8 310	11 184
Förutbetalda avgifter/hyror	343 593	336 663
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	480 256	468 172

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lokalhyresgästen Garrisson har nu också fullföljt och sagt upp sin lokal. Styrelsen har påbörjat sondering av försäljning som lägenhet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Stockholm

Håkan Jonsson
Ordförande

Alexander Winqvist
Styrelseledamot

Andrea Nilsson
Styrelseledamot

Björn Filip Wetterling
Styrelseledamot

Martin Edblad
Styrelseledamot

Signhild Arnegård Hansen
Styrelseledamot

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

Morgan Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.05.2026 11:22

DOCUMENT ID:

rkgS6pdFlzx

ENVELOPE ID:

BkHpp0Kexz-rkgS6pdFlzx

DOCUMENT NAME:

Brf Stockholms Ström 1, 769615-4041 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

60e4e5e38aad4b773198bf2fb37bd55cb4ac036bea0b52
c1c3078ad9c49105a21474cb83b339a5c93c33f86ec395
29bab2bbd969069c474b925385bbc71d821c

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. Björn Filip Wetterling bjorn@wetterlinggallery.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 14:19 31.05.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.50
2. Håkan Per Gustaf Jonsson hakan.stina.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 23:45 31.05.2026 23:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.13.83
3. SIGNHILD HANSEN signhild@hansenfamily.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 00:23 01.06.2026 00:22	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.49.16
4. Alexander Winqvist winqvist.alexander@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:42 01.06.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.118
5. MARTIN EDBLAD martin.edblad@bhgggroup.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 13:12 01.06.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.132.250
6. ANDREA NILSDOTTER andrenilsdotter@gmail.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 11:04 02.06.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 88.26.219.88
7. Morgan Åke Rickard Nilsson morgan.nilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 13:06 02.06.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Stockholms Ström 1, org.nr. 769615-4041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholms Ström 1 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockholms Ström 1 för räkenskapsåret 20250101–20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.05.2026 11:22

DOCUMENT ID:

H1HpputxGg

ENVELOPE ID:

rkSTputlGl-H1HpputxGg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Stockholms Ström 1.pdf

2 pages

SHA-512:

0bb3aa6cef60c04f5088fd922cea27034ba987270239c2
42bc4a702551cbd056db4cc15707c1721e6eacc7f6f0d0
85d183a724817eb34d651dc446c8d24b7e7e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Morgan Åke Rickard Nilsson	Signed	02.06.2026 13:05	eID	Swedish BankID
morgan.nilsson@borevisi on.se	Authenticated	02.06.2026 12:57	Low	IP: 212.247.98.118

* 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