



Årsredovisning 2025

Brf Storruven



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Storuvén med säte i Stockholm org.nr. 702002-7558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven Större 20	1969-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	1 076
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 095
35	garageplatser	525
Totalt 88 objekt		5 696

22 av garageplatserna är bostadskomplement till specifika lägenheter. Övriga 13 ägs av föreningen och hyrs ut, primärt till föreningens medlemmar. Utöver detta finns det några MC - platser som hyrs ut på lika villkor.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Hjertell	Ordförande	2019-05-21	
Lena Axedal Lindberg	Ledamot	2021-09-28	
Pär Mattias Lind	Ledamot	2020-10-08	
Andreas Agermark	Ledamot	2025-04-28	
Markus Felldin	Ledamot	2024-05-28	
Ellen Ahlgren	Ledamot	2023-05-08	2025-04-28
Göran Grundström	Suppleant	2024-05-28	2025-04-28
Victor Öhrvall	Suppleant	2025-04-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Pär Mattias Lind samt Markus Felldin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit William Lindström Kungsbron Borevision AB. vald av föreningen.

Valberedning har varit Lars Cedergårdh och Göran Grundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och sträcker sig till år 2046. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-01.

Vår ekonomi har fortsatt att vara i balans och vi har även detta år kunnat genomföra en amortering på våra lån, där vi nu har en total lånesumma på SEK 16.275.000. Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året och i budgetarbetet för kommande år ligger ingen planerad höjning.

Vi har under året beslutat om att byta ekonomisk förvaltare, och förberedelser inför detta har pågått under det sista kvartalet. Byte till NABO kommer att ske from 2026-01-01.

Årets större projekt har primärt handlat om tillgänglighet för alla till vår innergård, och därför har både små ramper på in-och utsida på port från Brännkyrkagatan till gården installerats (som bostadsanpassning) liksom en större ramp för enkel tillgång till nivåskillnaden på vår innergård. Vi har också planerat och beställt ett större permanent uterum på gården, att installeras under våren 2026. Vi har köpt in nya bänkar och bord, som delvis ersätter vår gamla möblering på gården, och ytterligare ersättning av utemöbler kommer att ske när uterummet är på plats. Och vi har även detta år haft 4 pallkragar igång, med möjlighet för medlemmarna att ägna sig åt lokal odling.

Vi har haft ett avtal med en trädgårdsfirma, som skött våra planteringar och krukor.

Vi har renoverat våra tre branddörrar på entréplanet på Brännkyrkagatan 77, inklusive installerat automatiska dörröppnare (som bostadsanpassning). Vi har låtit genomföra extra rengöring av fasaden på Hornsgatan 88.

Utöver detta har vi hanterat ett antal åtgärder kring vattenläckage från rördragningar i källarplanet, både hos oss och våra externa hyresgäster McDonalds och Specsavers.

McDonalds har själva genomfört en större ombyggnad (under perioden 2025-06-23 tom 2025-07-10) och nu finns en ny cafédel och ett så kallat "testkök" utöver befintligt restaurangkök.

Även Specsavers har själva genomfört en mindre renovering (under perioden 2025-08-11 tom 2025-08-15), med nytt utseende i butiken. Utöver detta har vi genomfört en köksrenovering och byte av avlopps- och ventilationssystem.

Vi har under året genomfört en översyn av vårt avtal med McDonalds, med avsikt att förenkla och förtydliga, finns nu klart för påskrift. När detta är klart (beräknas slutfört under januari 2026) gör vi en liknande genomgång av avtalet med Specsavers.

Vi har genomfört en brandsyn av våra fastigheter 2025-05-08 och är godkända utan anmärkning.

Vår hemsida har under slutet av året moderniserats och finns nu tillgänglig för både medlemmar och mäklare.

Vi har arrangerat en gårdsfest 2025-09-21 (ambitionen var två gårdsfester men decemberfesten fick ställas in pga. regn och rusk) och en gemensam utsmyckning av vår innergård med juleljus 2025-11-22.

Sedan föreningen startade 1969 har följande större åtgärder (obs! urval) genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	analys av bärighet i fastigheternas betongkonstruktion, blev godkänt
2024	byte av sophiss på Brännkyrkagatan 77
2014/2024	Avfallskvarnar installerades 2014 och avinstallerades 2024 maa regeringsbeslut
2018	Gemensam el införs
2015	Ny röklucka installeras på Hornsgatan 88
2013/2014	stambyte, ventilationsbyte, fönsterbyte, hissbyte
2013/2014	förstärkning av balkongernas bärighet och byte av balkongdörrar
2013/2014	byggandet av fyra etagelägenheter på taket Brännkyrkagatan 77
2013/2014	gym och bastu byggs på Hornsgatan 88
2013/2014	nytt soprum installeras på Brännkyrkagatan 77
2008	Nytt tak på Hornsgatan 88

Inom de kommande 5 åren planerar styrelsen att:

- Byta ekonomisk förvaltare (under genomförande, avtalsstart 2026-01-01)
- Ta fram en ny och mer effektiv underhållsplan
- Utvärdera befintlig värme- och ventilationslösning
- Analysera all rördragning (både vatten- och avloppsrör) från markplan och nedåt
- Översyn av befintliga leverantörer inom alla områden tillsammans med vår nya ekonomiförvaltare
- Utvärdera ytterligare amorteringsmöjligheter på våra lån

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	163	256	269	249	282
Skuldsättning, kr/kvm	3 147	3 341	3 341	3 546	3 728
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 974	4 219	4 219	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	240	267	249	235	205
Årsavgifter, kr/kvm	380	398	350	350	350
Årsavgifter/totala intäkter, %	28	33	28	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	961	976	870	828
Nettoomsättning, tkr	4 824	4 899	4 914	4 466	4 283
Resultat efter finansiella poster, tkr	375	158	154	187	541
Soliditet, %	53	49	50	49	48

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 304 625	0	0	8 304 625
Upplåtelseavgifter, kr	7 613 617	0	0	7 613 617
Underhållsfond, kr	4 467 279	0	476 648	4 943 927
S:a bundet eget kapital, kr	20 385 521	0	476 648	20 862 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 500 908	157 842	-476 648	-1 819 714
Årets resultat, kr	157 842	-157 842	374 714	374 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 343 066	0	-101 934	-1 445 000
S:a eget kapital, kr	19 042 455	0	374 714	19 417 169

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 718 273 kr samt ianspråktagande skett med 241 625 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 343 066
Årets resultat, kr	374 714
Reservation till underhållsfond, kr	-718 273
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 445 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 445 000

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll - 712 800

(minst 0,3% av taxeringsvärdet)

Stadgeenlig avsättning till fond för balkonger/uteplatser - 5 473

(minst 0,5% av anskaffningskostnaden för balkonger/uteplatser)

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 823 743	4 898 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	657 213	70 244
Summa Rörelseintäkter		5 480 956	4 968 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 351 049	-3 160 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 747	-202 176
Personalkostnader	Not 6	-170 593	-144 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-952 285	-940 759
Summa Rörelsekostnader		-4 819 674	-4 448 010
Rörelseresultat		661 283	520 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 196	6 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 765	-369 381
Summa Finansiella poster		-286 569	-362 892
Resultat efter finansiella poster		374 714	157 842
Resultat före skatt		374 714	157 842
Årets resultat		374 714	157 842

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	33 991 792	34 713 564
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 991 792	34 713 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa Anläggningstillgångar		33 994 592	34 716 364

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 724	104 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 043 398	3 642 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 762	204 052
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 267 884	3 950 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	347 719	3
<i>Summa Kassa och bank</i>		347 719	3
Summa Omsättningstillgångar		2 615 603	3 950 851
Summa Tillgångar		36 610 195	38 667 215

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 918 242	15 918 242
Fond för yttre underhåll	4 943 927	4 467 279
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	20 862 169	20 385 521
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 819 714	-1 500 908
Årets resultat	374 714	157 842
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 445 000	-1 343 066
Summa Eget kapital	19 417 169	19 042 455

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 130	5 006 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 006 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 275 000	12 268 750
Leverantörsskulder	204 998	249 407
Skatteskulder	Not 1420 303	9 585
Övriga kortfristiga skulder	Not 1525 447	196 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16667 278	1 894 391
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 193 026	14 618 510
Summa Skulder	17 193 026	19 624 760
Summa Eget kapital och skulder	36 610 195	38 667 215



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	661 283	520 733
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	952 285	940 759
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	952 285	940 759
Erhållen ränta	4 031	6 489
Erlagd ränta	-267 017	-377 657
Övriga poster	4 165	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 354 746	1 090 325
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-476 235	-33 490
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 459 482	507 607
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 935 718	474 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-580 971	1 564 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-230 513	-547 564
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 513	-547 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 811 484	1 016 879
Likvida medel vid årets början	3 497 435	2 480 556
Likvida medel vid årets slut	1 685 951	3 497 435

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 425 708	1 434 708
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	130 367	195 338
	Hyror lokaler	2 737 416	2 694 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	200 400	180 400
	Hyror förbrukningsbaserad	127 579	196 128
	Hyror övrigt	6 000	6 000
	Övriga primära intäkter	260 673	243 130
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 888 143	4 950 600
	Hysesbortfall	-64 400	-52 100
	<i>Summa</i>	-64 400	-52 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 823 743	4 898 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 722
	Övriga sekundära intäkter	657 213	68 522
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	657 213	70 244
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-505 167	-533 815
	Reparationer	-417 879	-220 543
	Planerat underhåll	-241 625	-227 630
	Försäkringsskador	-111 407	-1 644
	El	-334 301	-386 570
	Uppvärmning	-679 258	-760 801
	Vatten	-229 061	-231 268
	Sophämtning	-72 454	-62 659
	Fastighetsförsäkring	-238 161	-205 649
	Kabel-TV och bredband	-164 636	-161 482
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-333 924	-313 130
	Övriga driftkostnader	-23 176	-55 271
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 351 049	-3 160 460

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 970	-10 465
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 822	-14 558
	Administrationskostnader	-180 047	-92 229
	Extern revision	-19 040	-16 765
	Medlemsavgifter	-11 973	-11 881
	Föreningsverksamhet	-19 250	-49 877
	Övriga förvaltningskostnader	-81 645	-6 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-345 747	-202 176
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 000	-105 000
	Revisionsarvode	-9 800	-9 150
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Sociala avgifter	-36 793	-30 466
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 593	-144 616
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-933 710	-933 710
	Avskrivning på markanläggning	-18 575	-7 049
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-952 285	-940 759

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 534 922	44 987 358
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 450 000	1 450 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 491	70 491
	Årets investeringar	230 513	547 564
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 285 925	47 055 413
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 341 849	-11 401 090
	Årets avskrivningar	-952 285	-940 759
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 294 133	-12 341 849
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 991 792	34 713 564
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 400 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 200 000	9 000 000
	<i>Summa</i>	237 600 000	233 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 425 000	29 425 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 425 000	29 425 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 800	2 800
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 338 232	3 497 432
	Övriga fordringar	705 166	144 687
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 043 398	3 642 119

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 762	204 052
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 762	204 052

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Klientmedelskonto Nabo	347 716	0
Bankkonto 2	3	3
<i>Summa Kassa och bank</i>	347 719	3

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,41%	2026-02-28	3 256 250	0
Swedbank Hypotek AB	2,32%	2026-03-06	3 006 250	0
Swedbank Hypotek AB	2,40%	2026-03-28	5 006 250	0
Swedbank Hypotek AB	0,85%	2026-12-22	5 006 250	0
			16 275 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 275 000
Kortfristig del	16 275 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	20 303	9 585
<i>Summa Skatteskulder</i>	20 303	9 585

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	8 400	8 400
	Momsskuld	16 013	176 831
	Övriga kortfristiga skulder	1 034	11 146
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 447	196 377
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	347 716	1 082 061
	Upplupna räntekostnader	43 088	15 340
	Övriga upplupna kostnader	276 474	796 990
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	667 278	1 894 391

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORUVEN

Org.nr 702002-7558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORUVEN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORUVENS 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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 STORUVEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Storuvn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Katarina Hjertell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:10:21



Lena Axedal Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:10:05



Markus Felldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:16:12



Pär Mattias Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:38:57



Andreas Agermark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:50:55



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:36:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Storuvn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:36:32



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.