



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Ströpojken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-05 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
STRÖPOJKEN 5	1959	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västernorrland

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 021 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 101 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emma Keum Hwa Lennholm	Ordförande
Anders Jeppsson	Styrelseledamot
Anna Granat	Styrelseledamot
Catharina Bjuhr	Styrelseledamot
Zorina Jeppsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1997 ● Tilläggsisolering och plåtbeklädnad av fasad
- 1999 ● Renovering av badrum och avlopp
- 2002 ● Renovering av balkonger
- 2004 ● Renovering av hussockeln
- 2007 ● Omdränering av grunden
- 2014 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2020 ● Nya balkonger (inglasade) - Entreprenör NMT
- 2022 ● Ventilationsförbättringar

### Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling AB
Bredband	Servanet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elavtal	Eon Kundsupport Sverige AB
Elnätsavgift	Sundsvall Elnät
Energi	Sundsvall Energi AB
Fastighetsskötsel	Castor Förvaltnings AB
Försäkring	Länsförsäkringar Västernorrland
Sophämtning	Reko Sundsvall AB
Städ/Snöröjning	Castor Plus
Tv-avtal	Tele 2 Sverige AB
Vatten	Sundsvall Vatten AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har beslutat att justera årsavgifterna för 2026 i linje med inflationen.

Avgifterna höjs med 2,5 % från och med 2026.

Justeringen innebär att föreningens sparande nu uppgår till 46 kr/m<sup>2</sup> enligt budget, att jämföra med 33 kr/m<sup>2</sup> föregående år enligt budget. Som jämförelse nämns ofta ett riktvärde på ca 350 kr/m<sup>2</sup> för att säkerställa en långsiktigt hållbar nivå inför framtida underhåll. Vi fortsätter stegvis arbeta mot en sund ekonomisk balans för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Under året har flera viktiga åtgärder genomförts:

#### Underhållsplan

En uppdaterad underhållsplan för fastigheten har tagits fram. Den ger oss en tydligare bild av kommande investeringar och när olika delar av fastigheten behöver åtgärdas.

#### Laddstolpar

Vi har installerat två laddstolpar på parkeringsområdet, med stöd av bidrag från Naturvårdsverket.

Om fler medlemmar har behov av laddning kan styrelsen komma att se över och omfördela parkeringsplatserna.

#### Fastighetsskötsel

Under kommande år kommer vi att se över avtalen för fastighetsskötsel för att säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet.

#### Energideklaration och OVK

En ny energideklaration har genomförts.

En OVK-besiktning är genomförd enligt gällande krav.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	922 385	886 971	787 065	774 080
Resultat efter fin. poster	-128 711	57 361	-102 615	-182 645
Soliditet (%)	27	28	0	-
Yttre fond	460 922	68 922	34 461	63 252
Taxeringsvärde	12 529 000	11 487 000	11 487 000	11 487 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	797	721	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	96,7	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 270	4 317	4 372	4 420
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 959	4 004	4 054	4 420
Sparande / kvm totalyta, kr	-55	156	10	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	35	37	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	169	133	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	68	42	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	271	211	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	2,63	2,23	-
Räntekänslighet (%)	5,02	5,31	6,06	-

**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

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av en hög försäkringsjävlrisk till följd av en vattenläcka samt planerliga avskrivningar. Jämfört med föregående år har rörelseresultatet påverkats av denna engångspost.

Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet, som under året har varit tillfredsställande. Under året har

föreningen genomfört besiktningar, tagit fram en underhållsplan samt investerat i laddstolpar. Styrelsen har beslutat om en justering av avgifterna inför kommande år.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	86 650	-	-	86 650
Fond, yttre underhåll	68 922	-	392 000	460 922
Uppskrivningsfond	3 003 000	-	-	3 003 000
Balanserat resultat	-1 393 905	57 361	-392 000	-1 728 544
Årets resultat	57 361	-57 361	-128 711	-128 711
<b>Eget kapital</b>	<b>1 822 028</b>	<b>0</b>	<b>-128 711</b>	<b>1 693 317</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 336 544
Årets resultat	-128 711
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 857 255</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 857 255</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	922 385	886 971
Övriga rörelseintäkter	3	42	21 027
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>922 427</b>	<b>907 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-692 066	-542 911
Övriga externa kostnader	8	-108 165	-81 474
Personalkostnader	9	-32 854	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 148	-113 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-901 232</b>	<b>-738 313</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>21 195</b>	<b>169 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 497	4 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-151 402	-116 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 905</b>	<b>-112 324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-128 711</b>	<b>57 361</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-128 711</b>	<b>57 361</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	5 945 658	6 013 806
Maskiner och inventarier	12	29 745	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 975 403</b>	<b>6 013 806</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 977 403</b>	<b>6 015 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 602
Övriga fordringar	14	254 521	328 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 526	73 088
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>302 047</b>	<b>404 962</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>302 047</b>	<b>404 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 279 450</b>	<b>6 420 769</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 650	86 650
Uppskrivningsfond		3 003 000	3 003 000
Fond för yttre underhåll		460 922	68 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 550 572</b>	<b>3 158 572</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 728 544	-1 393 905
Årets resultat		-128 711	57 361
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 857 255</b>	<b>-1 336 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 693 317</b>	<b>1 822 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 310 609	4 402 437
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 310 609</b>	<b>4 402 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	48 764	5 700
Leverantörsskulder		50 798	40 418
Skatteskulder		4 024	2 605
Övriga kortfristiga skulder		47 903	47 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	124 035	99 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>275 524</b>	<b>196 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 279 450</b>	<b>6 420 769</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21 195</b>	<b>169 685</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	68 148	113 928
	<b>89 343</b>	<b>283 613</b>
Erhållen ränta	1 497	4 439
Erlagd ränta	-151 402	-129 682
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-60 563</b>	<b>158 370</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 164	-69 985
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 156	-25 765
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 757</b>	<b>62 620</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 745	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 745</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-48 764	-55 614
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-48 764</b>	<b>-55 614</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-73 752</b>	<b>7 006</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>328 266</b>	<b>321 260</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>254 515</b>	<b>328 266</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ströpojken 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,14 %
Yttertak	3,19 %
Fasader	1,99 %
Balkonger	1,16 %
Fönster	1,16 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	7,08 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	715 334	683 952
Balkongavgift	92 685	88 560
Hysesintäkter garage	24 000	23 200
Hysesintäkter p-plats	24 960	24 640
Intäkter kabel-TV	57 324	57 324
Pantsättningsavgift	573	3 438
Överlåtelseavgift	0	5 612
Administrativ avgift	784	245
Andrahandsuthyrning	4 413	0
Vidarefakturerade kostnader	2 312	0
<b>Summa</b>	<b>922 385</b>	<b>886 971</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	42	21 027
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>21 027</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 444	47 904
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	910
Städning enligt avtal	47 912	34 539
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 375	0
Snöröjning/sandning	16 127	25 408
Serviceavtal	4 389	0
Förbrukningsmaterial	29 191	13 459
<b>Summa</b>	<b>178 438</b>	<b>122 220</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 125
Tvättstuga	3 375	2 986
VVS	2 312	0
Ventilation	5 068	0
Elinstallationer	0	5 879
Vattenskada	58 800	0
<b>Summa</b>	<b>69 555</b>	<b>10 990</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 270	38 168
Uppvärmning	179 851	185 887
Vatten	76 608	74 623
Sophämtning/renhållning	32 879	22 964
Grovsopor	0	8 897
<b>Summa</b>	<b>323 608</b>	<b>330 539</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 300	0
Skadedjursförsäkring	8 570	9 991
Kabel-TV	30 056	22 431
Bredband	21 231	18 450
Fastighetsskatt	30 308	28 290
<b>Summa</b>	<b>120 465</b>	<b>79 162</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 844
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 750	21 875
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	31 725	30 263
Överlåtelsekostnad	0	6 018
Pantsättningskostnad	0	6 020
Administration	1 304	1 675
Konsultkostnader	46 245	12 491
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
<b>Summa</b>	<b>108 165</b>	<b>81 474</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	25 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 854	0
<b>Summa</b>	<b>32 854</b>	<b>0</b>

<b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	151 402	116 763
<b>Summa</b>	<b>151 402</b>	<b>116 763</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 710 677	4 710 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 710 677	4 710 677
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 699 870	-1 585 942
Årets avskrivning	-68 148	-113 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 768 018	-1 699 870
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	3 003 000	0
Uppskrivet belopp	0	3 003 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 003 000	3 003 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 945 658</b>	<b>6 013 806</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 029 000</i>	<i>3 029 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 500 000	8 458 000
Taxeringsvärde mark	3 029 000	3 029 000
<b>Summa</b>	<b>12 529 000</b>	<b>11 487 000</b>

### NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 125	65 125
Årets inköp	29 745	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>94 870</b>	<b>65 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-65 125	-65 125
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-65 125</b>	<b>-65 125</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 745</b>	<b>0</b>

### NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6	6
Transaktionskonto	102 164	87 413
Borgo räntekonto	152 350	240 854
<b>Summa</b>	<b>254 521</b>	<b>328 272</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 729	4 390
Förutbet fast skötsel	0	16 611
Förutbet städ	0	11 978
Förutbet försäkr premier	31 306	30 300
Förutbet kabel-TV	7 642	7 514
Förutbet bredband	1 849	2 295
<b>Summa</b>	<b>47 526</b>	<b>73 088</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-09-30	4,54 %	460 275	465 975
Handelsbanken	2027-12-30	3,32 %	3 899 098	3 942 162
<b>Summa</b>			<b>4 359 373</b>	<b>4 408 137</b>
Varav kortfristig del			48 764	5 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 115 553 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	168	149
Uppl kostn el	4 127	2 767
Uppl kostnad Värme	22 558	23 215
Uppl kostnad Sophämtning	1 156	875
Uppl kostnad arvoden	13 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 085	0
Förutbet hyror/avgifter	78 941	72 672
<b>Summa</b>	<b>124 035</b>	<b>99 678</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 551 000	4 551 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Sundsvall

---

Anders Jeppsson  
Styrelseledamot

---

Anna Granat  
Styrelseledamot

---

Catharina Bjuhr  
Styrelseledamot

---

Emma Keum Hwa Lennholm  
Ordförande

---

Zorina Jeppsson  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 09:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 06.03.2026 11:00

**DOCUMENT ID:**

SJ9RBXuY-x

**ENVELOPE ID:**

Hyxr0r7\_Y-l-SJ9RBXuY-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ströpojken, 789200-0576 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

bde429703e8a2b671d4d98570936762ebaf2d1804229c  
bfb440f2f69725b975caccf73e526808ce053e1456b9072  
1694e33ec8889e9fb7d69732b640c8277407

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. ANNA GRANAT anna.granath@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 12:15 06.03.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.53.24
2. ANDERS JEPPSSON bergav@icloud.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 15:18 10.03.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.25.81.105
3. CATHARINA BJUHR c.bjuhr@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 16:17 06.03.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.198.250
4. Emma Keum Hwa Lennholm indianernas_park@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:39 10.03.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.145.98
5. ZORINA JEPPSSON zorinazegarram@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:36 16.03.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.215.137
6. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:10 17.03.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ströpojken, org.nr 789200-0576

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ströpojken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ströpojken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 09:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 12.03.2026 11:07

**DOCUMENT ID:**

HJDOLMecbl

**ENVELOPE ID:**

rylLOxMxcWx-HJDOLMecbl

**DOCUMENT NAME:**

RB Ströpojken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

5f71ac0d1ca4dfa55519d178ef9331a3e17c73db50dc26  
04ecc0fd5046ae967be71873e359b384c32caa86eef8ba  
6c49e6f2f86269044bf4ce33da376362d3b5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	17.03.2026 09:10	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	17.03.2026 09:10	Low	IP: 213.115.250.203

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed