

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Värmdö kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Styrelsen

Ordförande	Melina Viking
Ledamot	Mie Radeka Romée
Kassör	Philip Ihrman
Suppleant	Erik Larsson
Suppleant	Gunilla Slars

#### Revisor

Lina Donaire Gonzalez

#### Valberedning

Fredric Johansson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21 hos bolagsverket.

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

#### Fastigheten

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 5 tomter som bebyggdes 2017-2019 och består av 5 st parhus och 5st attefallare.

Värdeår 2018.

#### Fastighetsbeteckning

Stavsnäs 1:920, 1:921, 1:922, 1:923, 1:924

#### Taxeringsvärde

30 257 000 varav byggnad 23 217 000.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid årets början: 23 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Medlemmar vid årets slut: 23

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## Händelser under 2025

- 1 Årsmöte.
- Fem protokollförda styrelsemöten, med fokus på att säkerställa en välfungerande förening och en trygg boendemiljö för samtliga medlemmar.
- Städdag anordnades under hösten och våren och avslutades med grillning för alla medlemmar.
- Kommunikation har skickats via e-mejl till medlemmar om föreningen, allmän information och aktiviteter.

## Verksamheten under 2025

### Ekonomi

- Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Under året har styrelsen arbetat aktivt med att förbättra föreningens finansiella situation, bland annat genom att:
  - Flytta föreningens lån från Handelsbanken till SBAB för att säkerställa bättre räntesatser.
  - Justera årsavgifterna med anledning av fortsatt höga räntenivåer, samt för att bibehålla ett tillfredsställande kassaflöde och förbättra resultatet efter av- och nedskrivningar.

### Underhåll och investeringar

- Under 2025 har följande åtgärder genomförts:
  - Flytt av kapital till sparkonto hos SBAB med ränta.
  - Flytt av föreningens lån till SBAB för mer förmånliga villkor.
  - Upphandling av nytt avtal med Stavsnäs Entreprenad för vägarbete och vinterunderhåll.

### Gemenskap och trivsel

- Två gemensamma städdagar en på våren och en på hösten, för att stärka gemenskapen bland medlemmarna samt vårda föreningens gemensamma ytor.

### Planerade aktiviteter för kommande år:

- Genomföra energideklaration för föreningens hus.
- Ta fram en underhållsplan.
- Anordna gemensamma städdagar.
- Genomföra övergången från K2 till K3, inklusive värdering av fastighetens komponenter och livslängd.
- Utreda möjligheten att anlita en extern förvaltare i föreningen för att underlätta styrelsens arbete.
- Upprätta en policy om byggnationer på föreningens mark.

### Avslutning

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för ert engagemang och ert fortsatta förtroende under året. Tillsammans fortsätter vi att utveckla vår förening och vår gemensamma boendemiljö.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BRF Storskogen 1  
Stavsnäs, februari 2026.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	922 295	831 103	777 223	759 723
Resultat efter finansiella poster	-65 304	-322 448	-162 330	-35 616
Soliditet (%)	78	77	77	77
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	647	583	545	533
Skuldsättning (kr/kvm)	7 714	7 885	8 035	8 187
Sparande (kr/kvm)	250	70	182	271
Räntekänslighet (%)	11,9	13,5	14,7	15,4
Energikostnad (kr/kvm)	37	56	43	31

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1425 kvadratmeter.

### Upplysning vid förlust

Intäkterna är högre, vi höjde avgifterna 2025. Vi har under året försökt dra ner på kostnaderna. Om vi fortsätter på den här linjen så hoppas vi att detta år blir ännu bättre.

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 500 000	0	129 500	0	-1 259 881
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			17 500		-17 500
Årets resultat					-65 304
Belopp vid årets utgång	40 500 000	0	147 000	0	-1 342 685

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 277 381
Årets resultat	<u>-65 304</u>
	-1 342 685

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-1 342 685</u>
	-1 342 685

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		922 295	831 103
Övriga rörelseintäkter		0	185 250
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>922 295</u>	<u>1 016 353</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-235 081	-542 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 687	-456 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-692 768</u>	<u>-998 312</u>
<b>Rörelseresultat</b>		229 527	18 041
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 831	-340 489
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-294 831</u>	<u>-340 489</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-65 304	-322 448
<b>Resultat före skatt</b>		-65 304	-322 448
<b>Årets resultat</b>		<u>-65 304</u>	<u>-322 448</u>

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	49 685 321	50 107 321
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	<u>96 643</u>	<u>102 605</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		49 781 964	50 209 926
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 781 964	50 209 926
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 070	27 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>77 969</u>	<u>135 648</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		87 039	162 724
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>592 661</u>	<u>486 828</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		592 661	486 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		679 700	649 552
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 461 664</b>	<b>50 859 478</b>

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	40 500 000	40 500 000
Fond för yttre underhåll	147 000	129 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>40 647 000</u>	<u>40 629 500</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 277 381	-937 433
Årets resultat	-65 304	-322 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-1 342 685</u>	<u>-1 259 881</u>
<b>Summa eget kapital</b>	39 304 315	39 369 619
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 992 000	11 236 200
Leverantörsskulder	9 561	178 487
Övriga skulder	0	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 788	73 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>11 157 349</u>	<u>11 489 859</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 461 664</b>	<b>50 859 478</b>

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		229 527	18 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 687	456 201
Erlagd ränta		-294 831	-340 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>392 383</b>	<b>133 753</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		18 006	-8 605
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		57 679	-74 505
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-168 926	92 788
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		80 616	10 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>379 758</b>	<b>153 492</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	4	-29 725	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 725</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-244 200	5 249 400
Amortering långfristiga lån		0	-5 463 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-244 200</b>	<b>-214 200</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>105 833</b>	<b>-60 708</b>
Likvida medel vid årets början		486 828	547 536
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>592 661</b>	<b>486 828</b>

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2025	2024
Trädgårrsskötsel och snöröjning	4 000	51 875
Vatten och avlopp	52 513	79 941
Sophämtning	38 486	33 359
Fastighetsförsäkring	81 336	67 893
Reparation och underhåll	2 644	239 400
Vägföreningsavgift	30 000	30 000
Datakommunikation	4 374	4 274
Förvaltningskostnader	21 728	35 369
	<u>235 081</u>	<u>542 111</u>

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 780 000	52 780 000
Utgående anskaffningsvärden	52 780 000	52 780 000
Ingående avskrivningar	-2 672 679	-2 250 679
Årets avskrivningar	-422 000	-422 000
Utgående avskrivningar	-3 094 679	-2 672 679
Redovisat värde	49 685 321	50 107 321
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	7 040 000	7 040 000
Byggnader	23 217 000	23 217 000
	<u>30 257 000</u>	<u>30 257 000</u>

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 007	171 007
Inköp	29 725	0
Utgående anskaffningsvärden	200 732	171 007
Ingående avskrivningar	-68 402	-34 201
Årets avskrivningar	-35 687	-34 201
Utgående avskrivningar	-104 089	-68 402
Redovisat värde	96 643	102 605

### Övriga noter

# Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1

Org.nr. 769630-1592

## NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 280 000	12 280 000

## **Not 6** Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-

Melina Viking

Mie Radeka Roemée

Min revisionsberättelse har lämnats den april 2026.

Lina Donaire Gonzalez  
Lekmannarevisor