

Årsredovisning 2025

Brf Storskär

716417-7508



Välkommen till årsredovisningen för Brf Storskär

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. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| 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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Röda Rosen 4 | 1987 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1936.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 312 kvm och 1 lokal om 112 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Anna Von Döbeln | Ordförande |
| Ulrika Stavlöt | Styrelseledamot |
| Björn Blomberg | Styrelseledamot |
| Erik Algulin | Styrelseledamot |
| Tord Kjellin | Styrelseledamot |
| Lovisa Ahrenberg Gillberg | Suppleant |
| Maria Werkell | Suppleant |
| Tom Wendels | Suppleant |

Valberedning

Göran Jakobsson
Desiree Karlsson Blomberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Revise

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1994 ● Stambyte av alla kök- och badrumsstammar.
- 1997 ● Totalrenovering av fastighetens elförsörjning.
- 1999 ● Helrenovering av samtliga balkonger. Genomgång av alla balkongbalkar. Nya balkonggolvet och balkongräcken.
Nytt hissmaskineri installerades.
- 2004 ● Helrenovering av samtliga öppna spisar med respektive rökgångar.
- 2013 ● Byte av avloppsrör, vattenrör och gasledning mellan fastigheten och gatan.
Installation av fiber till samtliga lägenheter.
Grundisolering av hela fastigheten.
- 2018 ● Sotning och brandskyddskontroll av rökkanaler.
Radonmätning.
- 2019 ● Energideklaration.
Ny fjärrvärmecentral och avgasare.
- 2020 ● Ny energisnål LED-belysning installerades i trapphuset och i hissen.
Stamspolning av samtliga stammar.
- 2021 ● OVK-besiktning.
- 2021-2022 ● Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.
- 2023-2024 ● Ny rörelsestyrd LED-belysning i källarutrymmen
- 2024 ● Brandskyddskontroll
- 2025 ● Totalrenovering av fasad och kungsbalkonger
Ytskiktsrenovering av hissen

Avtal med leverantörer

| | |
|--|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | Simpleko AB |
| Fastighetskötsel | POS Fastighetsvård AB |
| Fastighetsstädning | Anders Lindberg Städservice AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Röda Rosens parkområde, med en andel på 10%.
Samfälligheten förvaltar och sköter parkområdet i kvarteret Röda Rosen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 10% 2025-03-01.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör av hisservice från Otis AB till Trygga Hiss i Stockholm AB.

Övriga uppgifter

Husets fasad och kungsbalkonger har totalrenoverats. Fasaden har målats i en gul kulör. Samtliga balkongräcken har bytts. TP Mur&Puts AB har haft totalentreprenad på arbetet. Sandberg Edding Projektledning AB har varit byggkonsult.

Under renoveringen uppstod brand som spred sig in i en av lägenheterna. Denna och en angränsande lägenhet har genomgått sanering. Återställande av den branddrabbade lägenheten pågår. Arbetet utförs av Polygon Group.

Finansiering av fasad, kungsbalkonger och brandskada har skett genom lån. Föreningen har återfått en del av brandkostnaderna från försäkringsbolaget och väntar ytterligare ersättning 2026.

Föreningen har även genomfört ytskiktsrenovering av hissen.

Föreningen har under året haft ett ärende hos Miljöförvaltningen gällande inomhusklimat i en av lägenheterna. Förvaltningens kontrollmätning har utfallit utan anmärkning och ärendet förväntas avslutas under 2026.

Medlemsbladet, en av föreningens informationskanaler, kom ut med 4 nummer under året.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 4 beviljade andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa aktuell lagstiftning och hyresnämndens praxis.

Styrelsens arvode följer prisbasbeloppet enligt tidigare stämmobeslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 961 722 | 1 737 551 | 1 517 632 | 1 406 246 |
| Resultat efter fin. poster | -9 111 208 | 63 912 | -258 647 | -1 462 803 |
| Soliditet (%) | 0 | 75 | 74 | 74 |
| Yttre fond | 3 181 083 | 2 822 083 | 2 717 123 | 4 119 586 |
| Taxeringsvärde | 119 094 000 | 116 998 000 | 116 998 000 | 116 998 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 717 | 632 | 547 | 521 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 71,2 | 84,0 | 82,8 | 85,6 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 350 | 1 068 | 1 116 | 1 165 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 103 | 1 018 | 1 065 | 1 111 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -121 | 106 | 74 | 116 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 27 | 20 | 19 | 20 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 187 | 189 | 173 | 153 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 45 | 40 | 31 | 24 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 259 | 249 | 224 | 197 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,85 | 4,57 | 3,85 | 2,12 |
| Räntekänslighet (%) | 7,47 | 1,69 | 2,04 | 2,24 |

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

Årets resultat är negativt. Underskottet beror på att kostnader för renovering av fasad och balkonger belastar årets resultat samt utgifter relaterade till en brandskada. Förlusten är lånefinansierad. Ytterligare försäkringsersättning väntas under 2026. Planerad avgiftshöjning kommande år bedöms täcka ökade kostnader. Underskottet påverkar inte föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Insatser | 10 514 450 | - | - | 10 514 450 |
| Upplåtelseavgifter | 1 400 919 | - | - | 1 400 919 |
| Fond, yttre underhåll | 2 822 083 | - | 359 000 | 3 181 083 |
| Balanserat resultat | -6 256 575 | 63 912 | -359 000 | -6 551 663 |
| Årets resultat | 63 912 | -63 912 | -9 111 208 | -9 111 208 |
| Eget kapital | 8 544 789 | 0 | -9 111 208 | -566 419 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -6 551 663 |
| Årets resultat | -9 111 208 |
| Totalt | -15 662 871 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 359 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -3 181 083 |
| Balanseras i ny räkning | -12 840 788 |
| | -15 662 871 |

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 | 1 961 722 | 1 737 551 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 363 714 | -1 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 325 436 | 1 737 550 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -10 628 850 | -1 171 687 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -333 983 | -128 023 |
| Personalkostnader | 10 | -73 048 | -71 250 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -191 844 | -191 844 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 227 725 | -1 562 803 |
| RÖRELSERESULTAT | | -8 902 288 | 174 747 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 347 | 4 756 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -211 266 | -115 591 |
| Summa finansiella poster | | -208 919 | -110 835 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -9 111 208 | 63 912 |
| ÅRETS RESULTAT | | -9 111 208 | 63 912 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 10 365 287 | 10 557 131 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | 14 | 0 | 72 722 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 365 287 | 10 629 853 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 10 365 287 | 10 629 853 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 42 281 | 6 254 |
| Övriga fordringar | 15 | 36 320 | 39 357 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 59 219 | 45 396 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 137 820 | 91 007 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 149 849 | 708 679 |
| Summa kassa och bank | | 2 149 849 | 708 679 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 287 669 | 799 686 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 652 956 | 11 429 539 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 915 369 | 11 915 369 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 181 083 | 2 822 083 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 096 452 | 14 737 452 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 551 663 | -6 256 575 |
| Årets resultat | | -9 111 208 | 63 912 |
| Summa fritt eget kapital | | -15 662 871 | -6 192 663 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -566 419 | 8 544 789 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 6 674 750 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 33 400 | 33 400 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 708 150 | 33 400 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 5 695 500 | 2 468 250 |
| Leverantörsskulder | | 467 069 | 66 180 |
| Skatteskulder | | 10 038 | 7 101 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 31 822 | 31 135 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 306 796 | 278 684 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 511 225 | 2 851 350 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 652 956 | 11 429 539 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -8 902 288 | 174 747 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 191 844 | 191 844 |
| | -8 710 444 | 366 591 |
| Erhållen ränta | 2 347 | 4 756 |
| Erlagd ränta | -205 812 | -116 584 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -8 913 910 | 254 763 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -46 813 | -3 184 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 427 171 | -52 919 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -8 533 552 | 198 660 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 72 722 | -72 722 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 72 722 | -72 722 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 015 000 | 0 |
| Amortering av lån | -113 000 | -113 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 9 902 000 | -113 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 441 170 | 12 938 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 708 679 | 695 741 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 149 849 | 708 679 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Storskär är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Byggnad | 1,00 - 2,00 % |
| Om- och tillbyggnad | 2,00 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,50 % |

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 656 738 | 1 460 328 |
| Hysesintäkter, lokaler | 240 360 | 236 628 |
| Hysesintäkter, förråd | 31 200 | 25 500 |
| Pantförskrivningsavgift | 7 644 | 4 584 |
| Överlåtelseavgift | 7 239 | 2 866 |
| Andrahandsuthyrning | 18 541 | 7 645 |
| Summa | 1 961 722 | 1 737 551 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|-----------|
| Vidarefakturering | 14 725 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -1 |
| Försäkringsersättning | 348 989 | 0 |
| Summa | 363 714 | -1 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering extern | 14 725 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 24 373 | 24 372 |
| Städning | 56 442 | 54 736 |
| Besiktningkostnader | 1 066 | 3 552 |
| Serviceavtal | 10 394 | 10 218 |
| Brandskydd | 0 | 27 660 |
| Yttre skötsel | 18 347 | 32 486 |
| Vinterunderhåll | 12 886 | 12 886 |
| Summa | 138 233 | 165 910 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 95 893 | 65 466 |
| Försäkringsskador | 786 145 | 0 |
| Summa | 882 038 | 65 466 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|------------------|----------|
| Fasadrenovering | 8 626 857 | 0 |
| Summa | 8 626 857 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 66 334 | 48 464 |
| Uppvärmning | 453 128 | 456 924 |
| Vatten | 107 871 | 97 668 |
| Sophämtning | 137 581 | 129 289 |
| Summa | 764 914 | 732 345 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 56 368 | 53 182 |
| Kabel-TV | 80 540 | 79 604 |
| Fastighetsskatt | 79 900 | 75 180 |
| Summa | 216 808 | 207 966 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 11 393 | 2 754 |
| Juridiska kostnader | 5 750 | 0 |
| Revisionsarvoden | 18 750 | 17 813 |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 278 | 7 008 |
| Ekonomisk förvaltning | 76 079 | 73 913 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 788 | 8 823 |
| Överlåtelsekostnad | 7 239 | 2 866 |
| Pantsättningskostnad | 7 644 | 4 584 |
| Serv.avg branschorg. | 5 773 | 5 681 |
| Bankkostnader | 170 679 | 4 582 |
| Tillsynsavgifter Myndigheter | 24 610 | 0 |
| Summa | 333 983 | 128 023 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 58 800 | 57 300 |
| Sociala avgifter | 14 248 | 13 950 |
| Summa | 73 048 | 71 250 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 211 266 | 115 440 |
| Dröjsmålskostnader | 0 | 151 |
| Summa | 211 266 | 115 591 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 15 208 257 | 15 208 257 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 15 208 257 | 15 208 257 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 651 126 | -4 459 282 |
| Årets avskrivning | -191 844 | -191 844 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 842 970 | -4 651 126 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 10 365 287 | 10 557 131 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>3 867 500</i> | <i>3 867 500</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 39 094 000 | 31 998 000 |
| Taxeringsvärde mark | 80 000 000 | 85 000 000 |
| Summa | 119 094 000 | 116 998 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 125 000 | 125 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 125 000 | 125 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -125 000 | -125 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -125 000 | -125 000 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|---------------|
| Ingående balans | 72 722 | 0 |
| Årets investeringar | 8 768 784 | 72 722 |
| Omfört 2025 | -8 841 505 | 0 |
| Summa pågående arbeten | 0 | 72 722 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 36 320 | 34 998 |
| Övriga fordringar | 0 | 4 359 |
| Summa | 36 320 | 39 357 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet kostn och uppl int | 4 193 | 2 342 |
| Förutbet försäkr premier | 23 626 | 9 001 |
| Förutbet kabel-TV/Bredband | 17 650 | 15 575 |
| Förutbet förvaltning | 13 750 | 18 478 |
| Summa | 59 219 | 45 396 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2025-06-28 | 3,63 % | | 195 000 |
| SEB | 2025-02-28 | 2,47 % | | 272 500 |
| SEB | 2025-02-28 | 4,34 % | | 520 000 |
| SEB | 2027-03-28 | 2,96 % | 1 427 750 | 1 480 750 |
| SEB | 2026-03-17 | 2,33 % | 942 500 | |
| SEB | 2028-03-28 | 3,12 % | 3 300 000 | |
| SEB | 2026-06-28 | 2,33 % | 3 300 000 | |
| SEB | 2029-10-28 | 2,73 % | 2 000 000 | |
| SEB | 2026-12-28 | 2,37 % | 1 400 000 | |
| Summa | | | 12 370 250 | 2 468 250 |
| Varav kortfristig del | | | 5 695 500 | 2 468 250 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 805 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn och förutb int | 65 459 | 61 751 |
| Uppl kostn fast skötsel | 2 031 | 2 031 |
| Uppl kostn el | 5 034 | 4 559 |
| Uppl kostn vatten | 18 035 | 16 204 |
| Uppl kostn renhållningsavg | 21 424 | 18 311 |
| Uppl kostn räntor | 7 626 | 2 172 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 167 187 | 153 656 |
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Summa | 306 796 | 278 684 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 427 000 | 4 349 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna med 10% 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm kommun

Anna Von Döbeln
Ordförande

Björn Blomberg
Styrelseledamot

Erik Algulin
Styrelseledamot

Tord Kjellin
Styrelseledamot

Ulrika Stavlöt
Styrelseledamot

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

Reviser
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

SJKR9XkAZI

ENVELOPE ID:

BkCacmkA-x-SJKR9XkAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Storskär, 716417-7508 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

3d0a4035b9e9aa0e3d7b339cac98ab3af720ef0b5a7c59
3be10aca01644b54fe60adc3cc10d46ec771b74c57110e
672b255773162de72a58a2b668be1f0aeb10

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 Ulrika Stavlöt ulrika_a_stavlot@msn.com |  Signed Authenticated | 29.04.2026 11:00 29.04.2026 10:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.215.63 |
| 2. ANNA VON DÖBELN annavd@rocketmail.com |  Signed Authenticated | 29.04.2026 11:06 29.04.2026 11:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.151.194 |
| 3. TORD KJELLIN kjellintord@hotmail.com |  Signed Authenticated | 29.04.2026 11:39 29.04.2026 11:35 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.130.72 |
| 4. BJÖRN BLOMBERG bjornsmailaddress@gmail.com |  Signed Authenticated | 29.04.2026 13:01 29.04.2026 13:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.155.144.131 |
| 5. ERIK ALGULIN erik.algulin@icloud.com |  Signed Authenticated | 29.04.2026 20:15 29.04.2026 20:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 37.247.24.28 |
| 6. Christian Robert Kromnér christian@revise.se |  Signed Authenticated | 30.04.2026 10:48 29.04.2026 20:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 20.79.91.110 |

* 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 Storskär, org.nr 716417-7508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storskär för år 2025.

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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Storskär 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 29.04.2026 08:52

DOCUMENT ID:

SyC69mkC-l

ENVELOPE ID:

HkATcmJRZI-SyC69mkC-l

DOCUMENT NAME:

RB BRF storskär.pdf

3 pages

SHA-512:

c0e2f5d3bd403eeb697d42a67f95bf81bbe0c7f8728bb46
689175f03165d26870b0a2de53e62c4e9e842d6ac2403
2030b6aaa4097a94bfc9fe0c08673ca48e70

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Christian Robert Kromnér christian@revise.se | Signed Authenticated | 30.04.2026 10:48 29.04.2026 20:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 20.79.91.110 |

* 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