

# Årsredovisning 2025

Brf Styrkan

746000-1592



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrkan

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 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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Styrkan 14	1946	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 070 kvm och 1 lokal om 8 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 078 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Johanna Öfverberg Wierup	Ordförande
Emelie Lindgren	Suppleant
Kajsa Julia C Andersson Dahn	Suppleant
Lena Östersjö	Suppleant
Elin Arvidsson	Ledamot
Nina Gren	Kassör

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Omläggning av tak  
Byte av balkonger
- 1996 ● Byte av fjärrvärmesväxlare  
Ombyggnad elcentral
- 1997 ● Vattenstammar
- 2005 ● Nyanläggning gård
- 2014 ● Installation av energioptimeringssystem Noda
- 2016 ● Relining avloppsstammar
- 2019 ● OVK
- 2020 ● Fasad- och markunderhåll
- 2021 ● Byte maskiner tvättstuga
- 2022 ● Värmesystem
- 2023 ● Ventilation i källarförråd installerad
- 2024 ● Uppdaterad elsäkerhetsåtgärder i gemensamma utrymmen
- 2025 ● Reparation och målning stängsel innergård  
Elstambyte etapp 1  
Installation tilluftsventiler  
OVK

### Planerade underhåll

- 2026 ● Elstambyte etapp 2 (färdigställande)

### Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling
Bredband	Telenor
Digitalt verktyg underhållsplan	Planima
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	E.ON
Energiförbrukning	Noda
Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Länsförsäkringar
Lån	Stadshypotek
Översyn brandsläckare	Presto
Rättfälla	Anticimex
Service värmesystem	VVS-installatören AB

### Övrig verksamhetsinformation

Elstambytet 2026 påbörjades under hösten 2025.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Tagit nytt lån på 200 000:- för att bekosta elstambyte. Ingen amortering initialt på det lånet.

Ny amorteringsnivå på annat lån: 40000:-/år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 7%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 277 961	1 144 702	986 921	839 459
Resultat efter fin. poster	-285 326	-57 993	-200 449	-522 398
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	1 426 614	1 076 614	726 614	865 911
Taxeringsvärde	15 981 000	13 400 000	13 400 000	13 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 095	978	849	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,5	93,2	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 943	4 760	4 793	4 889
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 906	4 755	4 788	4 885
Sparande / kvm totalyta, kr	174	6	-109	47
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	31	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	157	154	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	69	58	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	256	242	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	4,55	4,33	1,29
Räntekänslighet (%)	4,51	4,86	5,64	6,52

**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 underskott beror på att vi under 2025 har genomfört två stora och nödvändiga underhållsprojekt för att hålla fastigheten i gott skick: ett elstambyte som påbörjades 2025 (slutfördes 2026) och kostade totalt ca 580 000 kr och ett ventilationsarbete (installation av fönsterventiler) för ca 260 000 kr.

Eftersom vi har tagit upp nya lån för att finansiera dessa arbeten har föreningen fått något högre räntekostnader. Efter de kraftiga avgiftshöjningar som genomförts de senaste åren för att möta det nya ränteläget, bedömer styrelsen att vi nu går in i en stabilare fas.

För att säkerställa att vi kan betala våra framtida räkningar och lån, samt kompensera för inflation och ökad skuldsättning, kommer

det att krävas mindre, årliga indexjusteringar av avgiften (cirka 1–4 %). På så sätt bygger vi upp föreningens ekonomi igen och ser till att vi har en stabil kassa framöver utan att behöva genomföra stora engångshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 056	-	-	15 056
Fond, yttre underhåll	1 076 614	-	350 000	1 426 614
Balanserat resultat	-5 195 937	-57 993	-350 000	-5 603 930
Årets resultat	-57 993	57 993	-285 326	-285 326
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 162 260</b>	<b>0</b>	<b>-285 326</b>	<b>-4 447 586</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 603 930
Årets resultat	-285 326
<b>Totalt</b>	<b>-5 889 256</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-389 003
Balanseras i ny räkning	-5 850 253
	<b>-5 889 256</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	1 277 961	1 144 702
Övriga rörelseintäkter	3	1 692	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 279 653</b>	<b>1 144 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 142 527	-758 583
Övriga externa kostnader	9	-121 071	-90 318
Personalkostnader	10	-60 209	-37 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 856	-83 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 407 663</b>	<b>-969 920</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-128 011</b>	<b>174 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		132	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-157 447	-232 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 315</b>	<b>-232 775</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-285 326</b>	<b>-57 993</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-285 326</b>	<b>-57 993</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	840 343	896 179
Maskiner och inventarier	13	13 981	42 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>854 324</b>	<b>938 180</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>854 324</b>	<b>938 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 532	13 894
Övriga fordringar	14	183 939	164 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 013	83 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 484</b>	<b>262 089</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		550	566
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>550</b>	<b>566</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>277 034</b>	<b>262 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 131 358</b>	<b>1 200 835</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 056	15 056
Fond för yttre underhåll		1 426 614	1 076 614
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 441 670</b>	<b>1 091 670</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 603 930	-5 195 937
Årets resultat		-285 326	-57 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 889 256</b>	<b>-5 253 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 447 586</b>	<b>-4 162 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 289 042	5 093 042
Leverantörsskulder		66 267	69 703
Skatteskulder		4 757	3 120
Övriga kortfristiga skulder		988	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	217 890	197 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 578 944</b>	<b>5 363 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 131 358</b>	<b>1 200 835</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-128 011</b>	<b>174 782</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	83 856	83 856
	<b>-44 155</b>	<b>258 638</b>
Erhållen ränta	132	7
Erlagd ränta	-157 442	-235 594
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-201 465</b>	<b>23 051</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 668	29 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 844	21 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-176 953</b>	<b>73 314</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	200 000	0
Amortering av lån	-4 000	-35 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>196 000</b>	<b>-35 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>19 047</b>	<b>38 014</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>164 559</b>	<b>126 544</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>183 606</b>	<b>164 559</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Styrkan 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 bredband, 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	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 133 123	1 008 357
Hysesintäkter, lokaler	55 380	54 524
Hysesintäkter, p-platser	37 800	36 450
Kabel-TV/Bredband	38 532	38 532
Övriga intäkter	13 126	6 839
<b>Summa</b>	<b>1 277 961</b>	<b>1 144 702</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Övriga intäkter	1 694	0
<b>Summa</b>	<b>1 692</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 190	49 689
Städning	25 624	28 694
Besiktning och service	32 923	38 314
Trädgårdsarbete	8 135	28 869
Övrigt	24 625	0
Snöskottning	16 212	36 035
<b>Summa</b>	<b>156 708</b>	<b>181 601</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 490
Tvättstuga	6 409	0
Soprum/miljöanläggning	2 756	0
Dörrar och lås/porttele	0	7 744
VA	13 094	0
Ventilation	0	26 250
El	61 697	56 031
<b>Summa</b>	<b>83 957</b>	<b>94 515</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	35 125	0
VA	20 165	0
Värme	5 175	0
Ventilation	291 038	0
El	37 500	0
<b>Summa</b>	<b>389 003</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	35 682	32 685
Uppvärmning	182 607	167 802
Vatten	79 463	73 425
Sophämtning	36 261	36 240
<b>Summa</b>	<b>334 013</b>	<b>310 152</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 451	15 981
Tomträttsavgälder	70 692	70 689
Kabel-TV	6 412	6 289
Bredband	47 492	46 756
Fastighetsskatt	36 800	32 600
<b>Summa</b>	<b>178 847</b>	<b>172 315</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	66 298	37 868
Förbrukningsmaterial	737	730
Juridiska kostnader	2 714	2 589
Revisionsarvoden	22 750	21 875
Ekonomisk förvaltning	28 572	27 256
<b>Summa</b>	<b>121 071</b>	<b>90 318</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	27 500
Sociala avgifter	14 138	8 641
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
<b>Summa</b>	<b>60 209</b>	<b>37 164</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	157 361	232 774
Övriga räntekostnader	86	8
<b>Summa</b>	<b>157 447</b>	<b>232 782</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 791 990	2 791 990
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 791 990</b>	<b>2 791 990</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 895 811	-1 839 975
Årets avskrivning	-55 836	-55 836
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 951 647</b>	<b>-1 895 811</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>840 343</b>	<b>896 179</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 416 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	4 565 000	5 000 000
<b>Summa</b>	<b>15 981 000</b>	<b>13 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 071	140 071
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 071</b>	<b>140 071</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-98 070	-70 050
Årets avskrivning	-28 020	-28 020
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-126 090</b>	<b>-98 070</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 981</b>	<b>42 001</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	883	240
Nabo Klientmedelskonto	182 928	163 993
Borgo	128	0
<b>Summa</b>	<b>183 939</b>	<b>164 233</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 360	31 023
Försäkringspremier	17 771	17 451
Kabel-TV	1 622	1 598
Tomträtt	5 891	5 891
Bredband	11 981	11 873
Förvaltning	17 388	16 126
<b>Summa</b>	<b>87 013</b>	<b>83 962</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-02	3,35 %		507 620
Stadshypotek	2025-12-02	3,35 %		303 512
Stadshypotek	2026-06-03	2,77 %	653 400	653 400
Stadshypotek	2026-09-30	2,60 %	3 628 510	3 628 510
Stadshypotek	2026-12-02	2,68 %	1 007 132	
<b>Summa</b>			<b>5 289 042</b>	<b>5 093 042</b>
Varav kortfristig del			5 289 042	5 093 042

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 089 042 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 857	39 861
El	3 033	2 848
Uppvärmning	24 198	22 322
Utgiftsräntor	4 294	4 289
Vatten	6 621	6 062
Sociala avgifter	14 139	12 254
Förutbetalda avgifter/hyror	116 748	109 423
<b>Summa</b>	<b>217 890</b>	<b>197 059</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 355 900	5 355 900

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Elstambyte slutfört 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Malmö

---

Johanna Öfverberg Wierup  
Ordförande

---

Nina Gren  
Kassör

---

Elin Arvidsson  
Ledamot

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

---

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 08:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.05.2026 09:23

**DOCUMENT ID:**

r1jtA4u1GI

**ENVELOPE ID:**

SycKAV\_yzx-r1jtA4u1GI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Styrkan, 746000-1592 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c2382834b71e8e81e456098ab2bd5f9b30528721e985b2aeb0a8c0793546226c156aac5885a71263a7179564c5ea30a3ff5d25c26ffb4429e5b6e9287ab2b4a0

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
<b>1. Johanna Melinda U Öfverberg Wierup</b> johannawierup@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:25 18.05.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.158.36.134
<b>2. ELIN ELISABETH ARVIDSSON</b> elinelisabetharvidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:28 18.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.77
<b>3. NINA GREN</b> nvg@hushmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:15 18.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.10
<b>4. Johan Håkan Malmqvist</b> johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:47 19.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.146

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrkan org.nr 746000-1592

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrkan för år 2025.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



## Shape the future with confidence

### 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 Styrkan för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggt sätt.

#### Revisorers 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 08:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.05.2026 09:23

**DOCUMENT ID:**

SyZjK0E\_1Ge

**ENVELOPE ID:**

Bk5K0401Ge-SyZjK0E\_1Ge

**DOCUMENT NAME:**

Styrkan RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

dfbd9855dae06e9ed5e6ced0c8174360e7f9510f79ba574423c0d812f745c174456180b272baaa6b776a0badc3ae628a38a4959b09680a445f4b2ae518092ec4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	19.05.2026 08:47	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	19.05.2026 08:46	Low	IP: 213.115.249.146

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed