

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen

716420-2652

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Glaset 13, Kalken 2 och Skopan 37 i Gribbylund, Täby kommun. Föreningen är en privatbostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Fastigheterna ingår inte i någon samfällighet.

Bostadsbestånd

Fastigheterna uppfördes 1989/90 och lägenheterna finns i marknära radhus där vissa lägenheter ligger på ett övre våningsplan. Fastigheterna är indelade i två områden, norra och södra, på grund av att de från början fick olika typ av finansiering. Det södra området finansierades med statliga lån och räntebidrag, medan det norra var frifinansierat. Detta medför att driftkostnader fördelas per kvadratmeter inom hela beståndet, medan kapitalkostnader hänförs på respektive område.

I fastigheterna finns 64 lägenheter varav 38 lägenheter på Missionsvägen (södra) och 26 på Fortvägen (norra). På Missionsvägen finns även fyra förrådsbyggnader med förråd för varje lägenhet och på Fortvägen finns fyra garagebyggnader med bilplats och förråd för varje lägenhet.

Område	Antal	Storlek	Yta	Andelstal
Södra området	16	1 rum och kök	41,4	1,62017%
	18	4 rum och kök	97,8	3,28533%
	4	4 rum och kök	118,4	<u>3,73537%</u>
				S:a 100%
Norra området	16	2 rum och kök	61,6	3,31065%
	10	4 rum och kök	97,8	<u>4,70296%</u>
				S:a 100%

Q

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Robin Cano Sjögren

Mats Pernfors, flyttat och avgått under året.

Lars Thorell

Catharina Malmengård

Suppleanter:

Fredrik Söderman

Erik Lindström, flyttat och avgått under året.

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:

Anneli Richardson

RSM

Styrelsen har under 2025 haft 11 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsstämma).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte haft behov av några större renoveringar under året. Styrelsen har efter genomgång beslutat att fastigheterna ska målas om och skadade snickerier ska bytas ut under de närmaste åren. Fastigheternas tak kontrolleras regelbundet och planen är att utföra ett takbyte inom 5-10 år.

Föreningen har börjat förbereda sig inför nya regler för förpackningsinsamling och tror att det går att lösa genom mindre justeringar.

Föreningen är fortsatt medlemmar i Grannsamverkan och Bostadsrätterna. Förening har under året haft två städ/aktivitetsdagar.

Under året har nio lägenheter bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 205	2 944	3 095	2 974	2 720
Resultat efter finansiella poster	609	536	406	410	896
Soliditet (%)	60,2	59,2	58,3	57,8	56,9
Kassalikviditet (%)	72,6	31,5	1 082,2	1 352,9	1 673,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	226	200	200	301
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 731	7 898	8 021	8 155	8 391
Räntekänslighet (%)	10,0	11,2	11,0	11,6	13,1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,4	98,4	100,0	100,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	25	23	25	27	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldsättning per kvm och räntekänslighet avser endast södra området då norra området är skuldfritt.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	4 472 578	2 042 471	536 244	33 889 293
Disposition av föregående års resultat:		500 000	36 244	-536 244	0
Årets resultat				608 942	608 942
Belopp vid årets utgång	26 838 000	4 972 578	2 078 715	608 942	34 498 235

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 078 714
årets vinst	608 942
	2 687 656

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	2 187 656
	2 687 656

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Q

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 204 565	2 943 915
Övriga rörelseintäkter		0	17 386
Summa rörelseintäkter		3 204 565	2 961 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-864 580	-673 986
Personalkostnader	3	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-511 136	-483 280
Summa rörelsekostnader		-2 071 668	-1 853 218
Rörelseresultat		1 132 897	1 108 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133 866	203 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 821	-775 022
Summa finansiella poster		-523 955	-571 839
Resultat efter finansiella poster		608 942	536 244
Resultat före skatt		608 942	536 244
Årets resultat		608 942	536 244



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

49 325 694

49 890 226

Summa materiella anläggningstillgångar

49 325 694

49 890 226

Summa anläggningstillgångar

49 325 694

49 890 226

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

233 438

121 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72 856

80 029

Summa kortfristiga fordringar

306 294

201 228

Kassa och bank

Kassa och bank

7 688 354

7 162 020

Summa kassa och bank

7 688 354

7 162 020

Summa omsättningstillgångar

7 994 648

7 363 248

SUMMA TILLGÅNGAR

57 320 342

57 253 474

G

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 838 000

26 838 000

Fond för yttre underhåll

4 972 578

4 472 578

Summa bundet eget kapital

31 810 578

31 310 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 078 714

2 042 470

Årets resultat

608 942

536 244

Summa fritt eget kapital

2 687 656

2 578 714

Summa eget kapital

34 498 234

33 889 292

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

11 803 560

0

Summa långfristiga skulder

11 803 560

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

10 587 616

22 877 040

Skatteskulder

36 013

46 361

Övriga skulder

15 000

15 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

379 919

425 781

Summa kortfristiga skulder

11 018 548

23 364 182

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 320 342

57 253 474

↳

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 120 078	1 019 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	564 532	564 532
Betald skatt	-627 813	-443 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 056 797 1 140 394

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	1 263	12 753
Förändring av kortfristiga skulder	-45 862	-127 479

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 012 198 1 025 668

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-485 864	-355 864
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-485 864 -355 864

Årets kassaflöde

526 334 669 804

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 162 020	6 492 216
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

7 688 354 7 162 020

2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From år 2000 har Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen tillämpat progressiva avskrivningar som gjordes i takt med med amorteringarna av annuitetslånen. Den progressiva planen har på grund av K2-regelverket övergetts och linjär avskrivning införts from 2014. Avskrivning sker numera (från 2014) linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocenter har tillämpats:

Byggnader, t.o.m 1999	0,5%
Byggnader, fr.o.m 2000 t.o.m 2013	enligt annuitet
Byggnader, fr.o.m 2014	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter



Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
RSM		
Revisionsuppdrag	36 780	36 250
	36 780	36 250

Not 3 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	100 000	100 000
Sociala kostnader	31 420	31 420
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	131 420	131 420

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 823 214	60 823 214
Ingående avskrivningar	-10 932 988	-10 368 456
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 497 520	-10 932 988
Utgående redovisat värde	49 325 694	49 890 226

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,17	2028-03-24	6 107 093	6 174 293
Swedbank	3,17	2028-03-24	5 696 467	5 717 843
Swedbank	2,38	2026-03-28	4 519 688	4 659 688
Swedbank	2,46	2026-01-28	6 067 928	6 325 216
			22 391 176	22 877 040
Kortfristig del av långfristig skuld			10 587 616	22 877 040

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga.
Kommande års förväntade amortering är 525 864 kr.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen avgiftsförändring har gjorts under 2026.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Täby

Lars Thorell
Ordförande
2026-04-28



Robin Cano Sjögren
2026-04-28



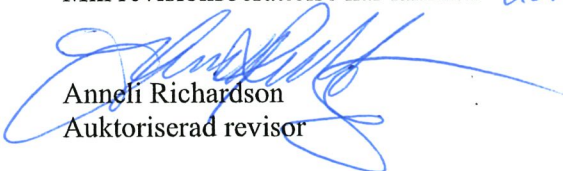
Catharina Malmengård

2026-04-28



Min revisionsberättelse har lämnats *den 7 maj 2026*

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Stenhagen

Org.nr 716420-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Stenhagen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 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 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 Brf Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

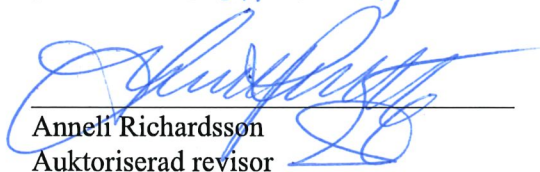
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2026


Anneli Richardsson
Auktoriserad revisor