



Årsredovisning för

Brf Ståthållaren

716400-1047

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Ståthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

registrerades 1964-06-26. Föreningen har 1961 förvärvat fastigheten Ståthållaren 14 som består av 3 flerbostadshus. Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 218 m² varav 2 142 m² utgör boyta och 76 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning

Trädgårdsarbete och snöskottning

Fastighetsservice

Optimering värmesystem

Norrorts Boservice AB

Blänkande Hus & Hem i Stockholm AB

Hem Assistans Danderyd AB

Rofas HB

Energiparkonsult och Senergi AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

2023 Installation av elladdstolpar på parkering och i garage

2023 Byte av juntmotor värmesystem

2023 Byte av kompressor - enligt plan 2033

2022 Stambyte - SBC projektleder

2022 Nydragning av EI - SBC projektleder

2022 Byte från Paxfläktar i badrum till gemensam fläkt på taken för godkänd OVK - SBC projektleder

2022 Byte av avfuktare i tvättstuga - enligt plan 2024

2022 Byte av 1 st tvättmaskin - enligt plan 2025

2022 Slipning och polering av golv i enteér - enligt plan 2028

2022 Byte av DUC - enligt plan 2025

2022 Byte Expansionskärl - enligt plan 2048

2022 Installation av Termostater, stamreglerventiler och avgasare

2022 Installation av ytterligare Cirkulationspump för att förbättra värmefördelningen till 1A och 1B

2018-2021 Byte och omläggning av samtliga tak - äldre notering för historikens skull

Planerade underhåll

2026 Uppdatering av utemiljö, OVK samt justering av takfläktar, underhåll av garageportar

2027-2030 Fönsterrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt gällande ombyggnad av två lokaler i 1A och 1B som påbörjades 2024 färdigställdes under året och två nyrenoverade lägenheter om 2 rok á 40 kvm såldes. Därmed utökades antalet medlemmar och lägenheter med bostadsrätt i vår förening.

Uppdatering av värmesystemet som påbörjades 2024 slutfördes. Projektet innefattade borring av nya energibrunnar och installering av nya rör, uppgradering av eltilförsel till fastigheten, installering av ny värmepump samt ny elpanna. Projektet möjliggjorde nedmontering av oljepanna samt sanering och plombering av oljetank.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 (28) medlemmar. Under året har 4 (1) överlåtelse och 2 upplåtelse skett.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025 haft följande sammansättning:

Juliane Kraft	Ledamot, ordförande
Åsa Ellinor Werner	Ledamot
Bengt Janson	Ledamot
Per Stjernfeldt	Ledamot

Valberedning

Ken Hultberg

Revisorer

Anette Blyhammar Berkhahn	Ordinarie
Björn Olof Lagerwall	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	737	737	737	775
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 800	7 760	8 120	8 176
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	7 800	7 760	7 827	7 882
Genomsnittlig låneränta (%)	3,26	4,17	3,04	1,13
Soliditet (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	89,1	92,6	82,4	83,7
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	-100	-205	-74	-1 978
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	312	338	327	246
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 535 260	-1 233 598	-805 030	-15 907 494
Nettoomsättning (kr)	1 774 813	1 705 026	1 662 925	1 965 181

Upplysning vid förlust

2025 års resultat påverkades framför allt av investering avseende uppdatering av värmesystem enligt underhållsplan.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring av Eget kapital					
Belopp vid årets ingång	210 855	1 137 845	304 824	-17 097 158	-1 233 598
Disposition av före- gående års resultat			152 412	-1 386 010	1 233 598
Årets resultat					-1 535 260
Belopp vid årets utgång	210 855	1 137 845	457 236	-18 483 168	-1 535 260

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-18 483 169
Årets resultat	-1 535 260
	-20 018 429
Styrelsen föreslår att:	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	152 412
i ny räkning överföres	-20 170 841
	-20 018 429

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 774 813	1 705 026
Summa intäkter		1 774 813	1 705 026
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 528 008	-1 941 655
Övriga externa kostnader	4	-53 470	-76 954
Personalkostnader	5	-55 777	-92 749
Avskrivningar	6	-109 257	-109 257
Summa rörelsens kostnader		-2 746 512	-2 220 615
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-971 699	-515 589
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18	9 413
Räntekostnader		-563 580	-727 422
Resultat från finansiella poster		-563 562	-718 009
ÅRETS RESULTAT		-1 535 260	-1 233 598

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	704 030	813 286
Maskiner och inventarer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		704 030	813 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		706 830	816 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 102	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 995	145 015
Summa kortfristiga fordringar		125 097	145 017
Kassa och bank		851 046	259 818
Summa kassa och bank		851 046	259 818
Summa omsättningstillgångar		976 143	404 835
SUMMA TILLGÅNGAR		1 682 973	1 220 921

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlems insatser		2 148 700	1 348 700
Fond för yttre underhåll		457 236	304 824
Summa bundet eget kapital		2 605 936	1 653 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 483 169	-17 097 158
Årets resultat		-1 535 260	-1 233 598
Summa fritt eget kapital		-20 018 429	-18 330 756
Summa eget kapital		-17 412 493	-16 677 232
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	18 291 199	17 211 199
Leverantörsskulder		318 732	289 104
Skatteskulder		3 000	11 287
Övriga kortfristiga skulder		26 068	25 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	456 467	361 212
Summa kortfristiga skulder		19 095 466	17 898 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 682 973	1 220 921

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-971 698	-515 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	109 257	109 257
Erhållen ränta	18	9 413
Betald ränta	-563 581	-727 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 426 004	-1 124 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 921	-65 213
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	117 311	62 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 288 772	-1 127 445
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av lokaler	800 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	800 000	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	-
Amortering av lån	-120 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 080 000	-150 000
Årets kassaflöde	591 228	-1 277 445
Likvida medel vid årets början	259 816	1 537 261
Likvida medel vid årets slut	851 044	259 816

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ståthållaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 1,48 %
Fastighetsförbättringar 3,4 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgift bostad	1 526 345	1 449 006
Årsavgift lokal	55 614	52 966
Hysesintäkter garage	65 520	67 200
Hysesintäkter p-plats	45 360	43 200
Hysesintäkter förråd	5 040	4 800
Bredband	76 821	76 128
Intäkter el	-	6 116
Avgift andrahandsuthyrning	-	5 730
Övriga intäkter	113	-120
	1 774 813	1 705 026

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	112 482	105 133
Snöröjning/sandning	25 125	40 625
Städning	70 500	66 375
Löpande reparationer	193 871	73 308
Underhåll enligt plan	1 203 661	670 613
El	145 121	138 423
Uppvärmning	386 026	430 026
Vatten	160 851	182 317
Sophämtning	29 916	43 743
Fastighetsförsäkring	50 630	48 442
Kabel TV	81 541	74 582
Fastighetsskatt	66 684	60 600
Övriga kostnader fastighet	1 600	7 468
	2 528 008	1 941 655

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	6 482	5 176
Ekonomisk förvaltning	41 156	51 201
Konsultarvoden	-	13 863
Bankkostnader	4 362	5 824
Föreningskostnader	1 470	890
	53 470	76 954

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	42 442	70 575
Sociala kostnader	13 335	22 174
	55 777	92 749

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	4 625 645	4 625 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	4 625 645	4 625 645

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 812 359	-3 703 102
Årets avskrivning	-109 257	-109 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 921 616	-3 812 359

Bokfört värde byggnader och mark

	704 029	813 286
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>28 641 000</i>	<i>25 177 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>20 594 000</i>	<i>25 627 000</i>
	49 235 000	50 804 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 209	50 378
Förutbetald kabel-TV	6 835	6 787
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 857	8 776
Övriga upplupna kostnader	55 094	79 074
	121 995	145 015

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Swedbank	3,31 %	2025-02-28	-	1 221 199
Nordea	2,60 %	2026-03-20	7 710 000	7 830 000
Nordea	2,64 %	2026-04-13	8 160 000	8 160 000
Nordea	2,41 %	2026-08-14	2 421 199	-
			18 291 199	17 211 199
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld*			-18 291 199	-17 211 199
<i>*Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld</i>			-	-

Fastighetsinteckningar	17 542 000	17 542 000
------------------------	------------	------------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utg. räntor	62 922	81 876
Förskottsbetalda årsavgifter	151 821	103 276
Upplupen värmekostnad	100 973	-
Upplupen kostnad arvoden	68 241	68 241
Upplupen kostnad sociala kostnader arvoden	11 488	11 488
Övriga upplupna kostnader	61 022	96 331
	456 467	361 212

Årsredovisningen är daterad den 13 mars 2026.

Danderyd den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Juliane Kraft
Ordförande

Åsa Ellinor Werner
Ledamot

Bengt Janson
Ledamot

Per Stjernfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Annette Berkahn Blyhammar
Revisor

Björn Olof Lagerwall
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse 2025

Undertecknad som är vald till revisor i Bostadsföreningen Ståthållaren (716400-1047) avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. På grund av de under räkenskapsåret genomförda planmässiga renoveringarna/åtgärderna, samt även ökade kostnader för låneränta, energi och vatten uppstår en förlust, som har sin riktighet och är i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- Att balans- och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat på -1 535 260 överförs till ny balansräkning där den ansamlade förlusten efter avsättning till fond för yttre underhåll à 152 412 uppgår till -20 018 429
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Revisorn emotser med tacksamhet styrelsens skriftliga redogörelse och plan för hur underskottet skall täckas i framtiden.

Stocksund den dag som framgår av min elektroniska signatur

Annette Berkhahn Blyhammar

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende