



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stocksundstrand

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Invernessbacke 5	2008	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 659 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 721 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eugenia Håkansson	Ordförande
Tom Leif Jonas	Styrelseledamot
Ali Javadinia	Styrelseledamot
Jonas Söderqvist	Styrelseledamot
Robert Malm	Ordförande
Einar Andreas Simeon Håkansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Leif Hermansson Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Val av ny styrelseledamot och suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Byte av tak ena fastigheten
- 2010-2011 ● Värmesystemsinstallation
- 2013 ● ledlampor och reparation av ytterbelysning
installation av nya vattenkranar utomhus
ny cirkulationspump för bergvärme
Renoverat altanräcke
- 2014 ● Installation av elmätare för varje hushåll - From April 2015 kommer varje lägenhets
schablonkostnad av el att ersättas av kostnaden för individuell förbrukning
- 2015 ● Dränering av övre fastighet - Under året genomfördes dränering och reisolering av den äldre
fastigheten med isodrän samt mot parkeringssidan med kall asfalt. Därutöver kontrollerades
och spolades befintliga dräneringsrör.
- 2016 ● Övrigt - Mindre löpande underhåll enligt plan
- 2017 ● Övrigt - Mindre löpande underhåll enligt plan
- 2018 ● Färdigställande av lgh11 - Lägenheten är färdigbyggd och ska besiktas
- 2019 ● Övrigt - Mindre löpande underhåll
- 2020 ● Taket på övrebyggnad har bytts - Taket är undermåligt och behöver bytas ca 300 000 SEK
- 2020-2021 ● Genomgång av elen utomhus har delvis genomförts - Komplettera kanalisation och i viss mån
ny kabeldragning, 40 000 SEK
- 2021 ● Fiberinstallation - Installation av fiber i lägenheter och lokaler samt anslutning till Telia via
fiber
- 2021-2022 ● Ny takpapp samt renovering av altaner belägna på taket - Nytt lager med takpapp samt nya
altandäck bekostade av lägenhetsinnehavarna
- 2022 ● Övrigt - Mindre löpande underhåll enligt plan

- 2023** ● Ny armatur vid parkering och nedfart till nedre huset.
- 2024** ● Reparation av vattenskada nedre byggnad påbörjad kv 4 2024 med avslut kvartal 1 2025
Radonmätning är utförd och energideklaration är upprättad
Fällning av träd
- 2025** ● Nytt tak på förråd
Montering av nytt ytskikt och räcke i trappa för entree till lgh 8, 10, 11 och 12 finansierat av respektive medlem.
Montering av ny terrass framför lägenhet nr 9 och 6
Ny terrass efter dräneringsarbete framför lägenhet nr.9 och nr. 6
Nya stuprör övre fasad
Uppsättning av plåtar för avrinning från fasad på övre byggnad.
Avslutat dräneringsarbete för nedre byggnad kv 1 2025. Uppsättning av hängrännor för avrinning från terrasser. Montering av dräneringspump. Nya dränering för hängrännor från övre byggnad.
Åtgärdat fuktskada på höger fasad (byggnad med två lokaler)

Planerade underhåll

- 2026** ● Ordna elcentral
- 2027** ● Renovera infarten till förening med staket

Avtal med leverantörer

Brunata	Elmätare
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal nätleverantör, rörligt elpris på mätare 1	EoN
Rörligt elpris på mätare 2	Vattenfall
SEB	Fastighetslån, bundet till 20250528
Telia	Bredband och TV
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring samt kollektivt bostadrättstillägg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte från bunden ränta till rörlig ränta på banklån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 12 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	747 166	627 900	628 956	618 178
Resultat efter fin. poster	61 490	-32 774	157 141	159 974
Soliditet (%)	49	49	49	48
Yttre fond	173 146	165 882	107 214	48 546
Taxeringsvärde	17 663 000	19 556 000	19 556 000	19 556 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	869	859	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	97,3	87,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 847	10 100	10 100	10 100
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 847	10 100	10 100	10 100
Sparande / kvm totalyta, kr	255	144	349	353
Elkostnad / kvm totalyta, kr	304	287	228	244
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	57	49	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	377	344	277	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	0,97	0,97	-
Räntekänslighet (%)	10,30	11,62	11,75	-

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 el (totalt 98 709 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 745 000	-	-	7 745 000
Fond, yttre underhåll	165 882	-45 725	52 989	173 146
Balanserat resultat	-974 632	12 951	-52 989	-1 014 670
Årets resultat	-32 774	32 774	61 490	61 490
Eget kapital	6 903 476	0	61 490	6 964 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-961 681
Årets resultat	61 490
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 989
Totalt	-953 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-953 180

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	747 166	627 900
Summa rörelseintäkter		747 166	627 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-367 157	-453 734
Övriga externa kostnader	8	-49 378	-63 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 292	-88 212
Summa rörelsekostnader		-538 826	-605 375
RÖRELSERESULTAT		208 340	22 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 347	13 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 197	-68 872
Summa finansiella poster		-146 850	-55 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 490	-32 774
ÅRETS RESULTAT		61 490	-32 774

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	13 684 858	13 257 245
Summa materiella anläggningstillgångar		13 684 858	13 257 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 684 858	13 257 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 857	11 617
Övriga fordringar	11	492 843	878 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 097	7 489
Summa kortfristiga fordringar		546 797	897 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		546 797	897 785
SUMMA TILLGÅNGAR		14 231 654	14 155 030

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 745 000	7 745 000
Fond för yttre underhåll		173 146	165 882
Summa bundet eget kapital		7 918 146	7 910 882
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 014 670	-974 632
Årets resultat		61 490	-32 774
Summa ansamlad förlust		-953 180	-1 007 406
SUMMA EGET KAPITAL		6 964 966	6 903 476
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 100 000	7 100 000
Leverantörsskulder		18 239	32 768
Skatteskulder		40 936	35 862
Övriga kortfristiga skulder		0	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	107 513	77 924
Summa kortfristiga skulder		7 266 688	7 251 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 231 654	14 155 030

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 340	22 526
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 292	88 212
	330 632	110 738
Erhållen ränta	2 347	13 572
Erlagd ränta	-144 002	-68 872
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 977	55 438
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-255 568	73 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 939	42 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 651	171 344
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-549 904	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549 904	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-606 556	171 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 251	678 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	243 696	850 251

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stocksundstrand är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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:

Stomme och grund	1,20 - 2,00 %
Yttertak	1,50 - 1,68 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	3,33 - 8,42 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,20 %
Styr & övervakning	5,62 %
El	2,11 - 5,00 %

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 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	526 111	459 156
Årsavgifter lokaler	38 727	33 792
Intäkter kabel-TV	25 920	25 920
El	9 960	9 960
El, moms	98 709	92 199
Påminnelseavgift	120	300
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	2 940	0
Administrativ avgift	1 567	784
Andrahandsuthyrning	5 880	5 736
Vidarefakturerade kostnader	37 234	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	747 166	627 900

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 360
Besiktningar	0	2 544
Energideklarationer	0	14 125
Myndighetstillsyn	0	11 612
Gårdkostnader	3 512	1 200
Gemensamma utrymmen	695	0
Serviceavtal	1 815	1 386
Förbrukningsmaterial	1 157	2 677
Summa	7 179	40 903

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
VVS	0	5 265
Värmeanläggning/undercentral	0	2 684
Elinstallationer	0	10 563
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 106	0
Summa	3 106	18 512

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	0	45 725
Summa	0	45 725

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	218 932	201 619
Vatten	53 152	40 181
Sophämtning/renhållning	22 431	16 667
Summa	294 515	258 467

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 360	33 894
Bredband	2 381	37 322
Fastighetsskatt	22 026	18 910
Korr. fastighetsskatt	1 589	0
Summa	62 356	90 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	746	0
Juridiska åtgärder	0	3 125
Inkassokostnader	1 122	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	1
Revisionsarvoden extern revisor	9 313	9 000
Styrelseomkostnader	2 313	570
Föreningskostnader	1 602	0
Förvaltningsarvode enl avtal	25 966	32 070
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	3 283	8 201
Konsultkostnader	0	10 000
Bostadsrätterna Sverige	4 090	0
Summa	49 378	63 429

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	148 664	68 872
Dröjsmålsränta	490	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	43	0
Summa	149 197	68 872

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 404 750	14 404 750
Årets inköp	549 904	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 954 654	14 404 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 147 505	-1 059 293
Årets avskrivning	-122 292	-88 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 269 797	-1 147 505
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 684 858	13 257 245
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 125 745</i>	<i>7 125 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 474 000	12 020 000
Taxeringsvärde mark	6 189 000	7 536 000
Summa	17 663 000	19 556 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 147	17 179
Momsavräkning	0	11 248
Övriga kortfristiga fordringar	230 000	0
Transaktionskonto	67 736	67 727
Borgo räntekonto	175 959	782 524
Summa	492 843	878 678

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 690	4 090
Förutbet bredband	2 700	3 399
Upplupna intäkter	15 707	0
Summa	22 097	7 489

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,54 %	7 100 000	7 100 000
Summa			7 100 000	7 100 000
Varav kortfristig del			7 100 000	7 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 100 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	184	0
Uppl kostn el	23 258	26 640
Uppl kostn räntor	8 064	2 869
Uppl kostn vatten	12 318	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 749	3 856
Förutbet hyror/avgifter	58 940	44 559
Summa	107 513	77 924

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Danderyd

Robert Malm
Ordförande

Ali Javadinia
Styrelseledamot

Jonas Söderqvist
Styrelseledamot

Tom Leif Jonas
Styrelseledamot

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

Leif Hermansson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 15:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.06.2026 11:13

DOCUMENT ID:

r1bya1mYzGe

ENVELOPE ID:

B1mR3JQtzMe-r1bya1mYzGe

DOCUMENT NAME:

Brf Stocksundstrand, 769610-7510 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

919ebfe238ca8969f481d46e7909299233acaa79d562ad936d4c2da4d7fb1e006a56b82a6e6f4d66553e11a91d63a4f6c68679dea961c23db8bae2ac068868d9

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. Tom Leif Jonas tom.jonas.home@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2026 11:20 24.06.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 185.29.113.107
2. JONAS SÖDERQVIST jonas@linjeoffice.net	 Signed Authenticated	24.06.2026 11:22 24.06.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.238.22
3. ROBERT MALM robertmalm@live.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 11:24 24.06.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.80
4. ALI JAVADINIA ajavadin@yahoo.com	 Signed Authenticated	24.06.2026 12:52 24.06.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. LEIF HERMANSSON leif.hermansson@allinaccounting.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 15:19 24.06.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.35.212

* 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 Stocksundstrand, org.nr 769610-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stocksundstrands finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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) god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stocksundstrand 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 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 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 Stocksundstrand för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. *Jag avstyrker att styrelseledamöterna Ali Javadinia, Jonas Söderqvist samt Tom Jonas beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret beroende på vissa transaktioner som avser föreningens fastighet. En styrelseledamot har låtit föreningen betala privata levnadskostnader och de andra två har låtit det ske utan att ingripa. De har skrivit under styrelseprotokoll där bara en av dem skulle justera protokollet. I samma protokoll så saknas mötesordförandes underskrift.* Jag tillstyrker ansvarsfrihet för styrelseledamöterna Eugenia Håkansson samt Robert Malm. Dessa personer synes inte ha deltagit i beslut som missgynnat föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Stocksundstrand 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 förutom när det gäller transaktionerna ovan.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Leif Hermansson

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 15:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.06.2026 11:13

DOCUMENT ID:

SJyTJQtMzx

ENVELOPE ID:

SyzR2k7Kfzl-SJyTJQtMzx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

739795b70a3e3fa87701796ec9b4339c37365202429fc9
a45bcaa805c5240381fd71d05e4dec14bc22b14ab6406a
77cb6284896ddc30af474b094c654eea2526

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF HERMANSSON	Signed	24.06.2026 15:19	eID	Swedish BankID
leif.hermansson@allinaccouting.se	Authenticated	24.06.2026 14:02	Low	IP: 82.183.35.212

* 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