

Brf Strömsviken

Org.nr: 769634-2679

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Strömsviken, organisationsnummer 769634-2679, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-20.

Ekonomisk plan registrerades år 2021-02-08.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-21.

Säte

Föreningens säte är i Stockholm.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Daniyel Demir
Ledamot	Diana Goro
Ledamot	Jenny Backman
Ledamot	Lana Basmaci

Funktioner

Ordförande, vald t.o.m 2025-06-30
Ledamot, vald t.o.m 2025-06-30
Ledamot, vald t.o.m 2025-06-30
Ledamot, vald t.o.m 2025-06-30

Styrelsen har under året hållit 1 officiellt protokollfört styrelsemöte.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Förtroendevald revisor Martin Alén

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Båtvärvet 3

Nybyggnadsår: 2021

Ombyggnadsår: -

Värdeår: 2022

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Under räkenskapsåret har föreningen haft följande avtal:

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Kensulting Förvaltning AB
Elnät	Telge Nät AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Avfallshantering	Telge Återvinning AB
Vatten & Avlopp	Telge Nät AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen omförhandlade sitt lån 2024-12-30, räntan sänktes från 4,58 % till 2,91 %. Under året har trivselregler tagits fram som skall revideras årligen

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 23

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	1 049	1 174	784	235
Årsavgifter, tkr	1 035	1 132	784	235
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 021	- 1 294	- 1 328	- 273
Soliditet¹, %	76	76	76	74
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	504	551		
Sparande / kvm	66	-66		
Skuldsättning / kvm	9 432	9 463	9 481	11 249
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 432	9 463	9 481	11 249
Räntekänslighet	18.7	17.2		
Energikostnad / kvm	49	32		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	93		

Samtliga nyckeltal för tidigare år har inte räknats fram.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, exkluderat avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat om 136 tkr.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 62 500 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 200 000	163 000	- 1 948 972	- 1 293 843	64 120 185
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		84 793	-84 793		0
Balanseras i ny räkning			- 1 293 843	1 293 843	0
Årets resultat				- 1 021 292	- 1 021 292
Belopp vid årets utgång	67 200 000	247 793	- 3 327 608	- 1 021 292	63 098 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 327 608
Årets resultat	- 1 021 292
Totalt	- 4 348 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 86 488
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 4 262 412
Totalt	- 4 348 900

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 048 966	1 173 530
Övriga rörelseintäkter	3	26 200	48 625
Summa rörelseintäkter		1 075 166	1 222 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-173 429	-272 840
Administration och förvaltning	5	-39 092	-78 945
Avskrivningar	6	-1 157 562	-1 157 561
Summa rörelsekostnader		-1 370 083	-1 509 346
RÖRELSERESULTAT		-294 917	-287 191
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-726 375	-1 006 652
Summa finansiella poster		-726 375	-1 006 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 021 292	-1 293 843
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 021 292	-1 293 843
ÅRETS RESULTAT		-1 021 292	-1 293 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	82 804 086	83 961 648
Summa materiella anläggningstillgångar		82 804 086	83 961 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 804 086	83 961 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 695	10 695
Övriga fordringar		621 422	621 422
Summa kortfristiga fordringar		627 117	632 117
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 092	268 899
Summa kassa och bank		113 092	268 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 209	901 016
SUMMA TILLGÅNGAR		83 544 295	84 862 664

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		67 200 000	67 200 000
Fond för yttre underhåll		247 793	163 000
Summa bundet eget kapital		67 447 793	67 363 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 327 608	-1 948 972
Årets resultat		-1 021 292	-1 293 843
Summa fritt eget kapital		-4 348 900	-3 242 815
SUMMA EGET KAPITAL		63 098 893	64 120 185
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	19 374 500	19 437 000
Summa långfristiga skulder		19 374 500	19 437 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 374 500	19 437 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		13 733	15 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 057 169	1 289 537
Summa kortfristiga skulder		1 070 902	1 305 479
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 070 902	1 305 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 544 295	84 862 664

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-294 917	-287 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 157 562	1 157 561
Summa	862 645	870 371
Erlagd ränta	-726 375	-1 006 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 270	-136 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	5 000	39 496
Minskning av rörelseskulder	-234 578	349 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 308	252 762
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-62 500	99 839
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 500	99 839
Årets kassaflöde	-155 808	352 601
Likvida medel vid årets början	268 899	53 638
Likvida medel vid årets slut	113 092	268 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Stomme & grund	100
Stomkomplettering	50
Värme & sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024/2025	2023/2024
Bostäder	1 035 225	1 131 502
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 528	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 485	0
Övriga intäkter	5 698	42 000
Öresutjämning	30	30
	13 741	42 029
Totalt nettoomsättning	1 048 966	1 173 530

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Försäkringsersättningar	0	48 625
Övriga ersättningar och intäkter	26 200	0
	26 200	48 625
Totalt övriga rörelseintäkter	26 200	48 625

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel
Vatten och avlopp
Sophämtning/grovsopor/återvinning

2024/2025**2023/2024**

11 189
89 896
29 075

476
65 866
42 997

130 160 **109 339**

Övriga driftkostnader

Försäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Förbrukningsmaterial

26 696
0
8 698

30 130
8 874
0

35 394 **39 004**

Reparationer

Reparationer

7 875 124 497

Totalt operativ drift och underhåll

173 429 **272 840**

Not 5. Administration och förvaltning**2024/2025****2023/2024****Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning

33 752 33 752

Revision

Revisionsarvode

0 -1 250

Övriga kostnader

Bankkostnader
Övriga kostnader

3 120 2 373
2 220 44 070

5 340 **46 443**

Totalt administration och förvaltning

39 092 **78 945**

Not 6. Avskrivningar**2024/2025****2023/2024****Avskrivningar**

Byggnader och markanläggningar

1 157 562 1 157 561

Totalt avskrivningar

1 157 562 **1 157 561**

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter**2024/2025****2023/2024****Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder
Räntekostnader skattekonto
Övriga finansiella kostnader

726 375 1 004 764
0 272
0 1 616

726 375 **1 006 652**

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

726 375 **1 006 652**

Not 8. Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	86 662 000	49 233 705
Omklassificeringar	0	37 428 295
Utgående anskaffningsvärden	86 662 000	86 662 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 700 352	- 1 542 791
Årets avskrivning på byggnader	- 1 157 562	- 1 157 561
Utgående avskrivningar	-3 857 914	-2 700 352
Utgående redovisat värde	82 804 086	83 961 648
<i>Varav</i>		
Mark	10 260 476	10 260 476
Not 9. Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa:	25 000 000	25 000 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Danske Bank	2025-12-30	2,91 %	19 374 500	19 437 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 374 500	19 437 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-50 000	-50 000
			19 324 500	19 387 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-14

Daniyel Demir
Ordförande

Diana Goro
Ledamot

Jenny Backman
Ledamot

Lana Basmaci
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Martin Alén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560477987

Dokument

Årsredovisning Brf Strömsviken
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-10-23 10:48:50 CEST (+0200) av Ken
Åström (KÅ)
Färdigställt 2025-10-24 16:17:58 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)
Kensulting AB
ken.astrom@kensulting.se
+46727412967

Signerare

Daniyel Demir (DD)
Personnummer 19800902-0150
daniyel.demir@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIYEL DEMIR"
Signerade 2025-10-23 12:03:33 CEST (+0200)

Jenny Backman (JB)
Personnummer 19750806-2747
jenny.backman@skolasodertalje.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY BACKMAN"
Signerade 2025-10-23 16:59:25 CEST (+0200)

Diana Goro (DG)
Personnummer 19970331-0624
diana.goro@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DIANA GORO"
Signerade 2025-10-23 17:22:07 CEST (+0200)

Lana Basmaci (LB)
Personnummer 19920720-5403
lanamoussa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LANA
MOUSSA BASMACI"
Signerade 2025-10-23 11:02:42 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560477987

Martin Alén (MA)

Personnummer 19900325-5958

martin@alecma.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN ALÉN"

Signerade 2025-10-24 16:17:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Strömsviken

Org.nr 769634-2679

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Strömsviken för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort: Södertälje

Datum enligt digital signeringslogg.

Martin Alén

Föreningsvald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560478447

Dokument

Revisionsberättelse Brf Strömsviken

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-10-23 10:46:31 CEST (+0200) av Ken

Åström (KÅ)

Färdigställt 2025-10-23 22:23:53 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)

Kensulting AB

ken.astrom@kensulting.se

+46727412967

Signerare

Martin Alén (MA)

Personnummer 19900325-5958

martin@alecma.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN ALÉN"

Signerade 2025-10-23 22:23:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

