

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Storskraken

769628-8849

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

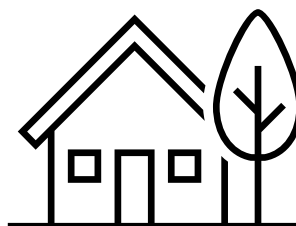
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för BRF Storskraken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

BRF Storskraken, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-13.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-04.

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Storskraken 1 & 2 i Varbergs Kommun. Fastigheternas area är 1 066 kvm. Föreningens fastigheter består av två byggnader om två plan med källare, totalt 12 stycken bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 840 kvm.

Föreningen förvärvade fastigheterna genom förvärv av Storskraken AB för en köpeskilling om 9 226 000 kr. Storskraken AB var enligt köpebrev ägare till fastigheterna Varberg Storskraken 1 & 2. Brf Storskraken köpte sedan enligt köpebrev den 31 oktober 2014 fastigheten Varberg Storskraken 1 & 2 för 4 308 886 kr, vilket motsvarar bokfört värde. Det tomma dotterbolaget har avyttrats.

Brf Storskraken har valt att att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedU9 - Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 763 000 kr och markvärde 3 837 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift för varje bostadslägenhet, antingen takbeloppet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 1995 respektive 1993 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2014-07-22.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Markplanering i Varberg om teknisk förvaltning vad gäller yttre skötsel samt med Farmartjänst vad gäller snöröjning.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett (1 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 14 (14 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-18 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Andersson	ledamot	ordförande
Tobias Edström	ledamot	avgått 2026-01-11
Linnéa Eriksson	ledamot	
Therése Hvalgren	ledamot	
Henrik Johnsson	suppleant	
John Wall	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Henrik Ahlgren auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	604 332	593 896	581 371	575 069
Resultat efter finansiella poster	-54 809	-90 757	58 442	-1 141 947
Soliditet (%)	76,4	76,4	76,3	75,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	719	705	692	677
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 153	4 184	4 235	4 413
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 153	4 184	4 235	4 413
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	133	233	304
Räntekänslighet (%)	5,8	5,9	6,1	6,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	87	75	66	63
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	99,8	99,9	98,9
Bokfört värde per kvm boarea	16 826	16 974	17 123	17 271
Fastighetens belåningsgrad (%)	25	25	25	26
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	71	71	71	71
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	951	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna, samt att föreningen haft större underhållskostnader än vanligt samt högre räntekostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 080	1 819	120	-209	-91	11 719
Disposition av föregående års resultat:				-91	91	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			60	-60		0
Årets resultat					-55	-55
Belopp vid årets utgång	10 080	1 819	180	-360	-55	11 664

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-360 147
årets förlust	-54 809
	-414 956
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 000
i ny räkning överföres	-474 956
	-414 956

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	604 332	593 896
Övriga rörelseintäkter		7 200	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		611 532	593 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-276 652	-281 826
Övriga externa kostnader	4	-65 453	-46 361
Personalkostnader	5	-41 303	-41 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 589	-137 589
Summa rörelsekostnader		-520 997	-507 079
Rörelseresultat		90 535	86 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 355	-177 574
Summa finansiella poster		-145 344	-177 574
Resultat efter finansiella poster		-54 809	-90 757
Resultat före skatt		-54 809	-90 757
Årets resultat		-54 809	-90 757

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 133 940	14 258 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	42 928	46 853
Markanläggningar	8	398 450	407 575
Summa materiella anläggningstillgångar		14 575 318	14 712 907
Summa anläggningstillgångar		14 575 318	14 712 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		479	408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 576	22 829
Summa kortfristiga fordringar		36 055	23 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		659 136	604 207
Summa kassa och bank		659 136	604 207
Summa omsättningstillgångar		695 191	627 444
SUMMA TILLGÅNGAR		15 270 509	15 340 351

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 080 000	10 080 000
Upplåtelseavgifter		1 819 000	1 819 000
Fond för yttre underhåll		180 000	120 000
Summa bundet eget kapital		12 079 000	12 019 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-360 147	-209 390
Årets resultat		-54 809	-90 757
Summa fritt eget kapital		-414 956	-300 147
Summa eget kapital		11 664 044	11 718 853
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 463 350	3 488 790
Summa långfristiga skulder		3 463 350	3 488 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 440	25 440
Leverantörsskulder		20 232	20 088
Skatteskulder		40 248	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	57 195	48 552
Summa kortfristiga skulder		143 115	132 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 270 509	15 340 351

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-54 809	-90 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 589	137 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 780	46 832
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 818	-1 402
Förändring av leverantörsskulder		144	-2 238
Förändring av kortfristiga skulder		10 263	-1 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten		80 369	41 615
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 440	-43 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 440	-43 275
Årets kassaflöde		54 929	-1 660
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		604 207	605 867
Likvida medel vid årets slut		659 136	604 207

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 samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	604 332	592 464
Pant- och överlåtelseavgifter	0	1 432
	604 332	593 896

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp samt renhållning. Hushållsel samt värme ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning	-7 907	-7 645
Vatten och avlopp	-64 779	-54 946
Städning och renhållning	-28 376	-26 233
Snöröjning	-13 987	-14 748
Reparation och underhåll av fastighet	-77 346	-73 014
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-20 688	-19 560
Fastighetsförsäkringspremier	-27 607	-26 114
Övriga fastighetskostnader	-35 962	-59 566
	-276 652	-281 826

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsmaterial	-16 200	-494
Ersättningar till revisor	-10 875	-10 250
Redovisningstjänster	-32 124	-31 125
Pant- och överlåtelseavgifter	-2 058	-1 432
Bankkostnader	-2 432	-2 308
Övriga kostnader	-1 764	-752
	-65 453	-46 361

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-31 429	-31 429
Sociala kostnader	-9 874	-9 874
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-41 303	-41 303

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 471 126	15 471 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 471 126	15 471 126
Ingående avskrivningar	-1 212 647	-1 088 108
Årets avskrivningar	-124 539	-124 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 337 186	-1 212 647
Utgående redovisat värde	14 133 940	14 258 479

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 500	78 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 500	78 500
Ingående avskrivningar	-31 647	-27 722
Årets avskrivningar	-3 925	-3 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 572	-31 647
Utgående redovisat värde	42 928	46 853

Not 8 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456 250	456 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	456 250	456 250
Ingående avskrivningar	-48 675	-39 550
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 800	-48 675
Utgående redovisat värde	398 450	407 575

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 865 510	2 890 950
	2 865 510	2 890 950

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 38181025	3,15	2026-02-28	1 867 500	1 867 500
SEB 38181572	3,15	2026-02-28	632 150	632 150
SEB 38181491	3,06	2026-03-18	989 140	1 014 580
			3 488 790	3 514 230
Kortfristig del av långfristig skuld			25 440	25 440

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	741	631
Förutbetalda intäkter	46 453	37 921
Övriga upplupna kostnader	10 001	10 000
	57 195	48 552

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 400 000	7 400 000
	7 400 000	7 400 000

Årsredovisningen beslutades den 20 maj 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Andersson
Ordförande

Linnéa Eriksson

Therése Hvalgren

Henrik Johnsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Storskraken

Org.nr 769628-8849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Storskraken 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 Storskraken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 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.

Varberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 08:25

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist • 21.05.2026 10:31

DOCUMENT ID:

rJiAzc3JGg

ENVELOPE ID:

Sy-90GS3kMI-rJiAzc3JGg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 BRF Storskraken.pdf

20 pages

SHA-512:

6fc10c1ba8869732e769aa3d32de955d86360f082a870a
46abaf6de96fe72571d8abd55c352af09d2030437fc62ec
954e1025a24394eb063e51d13b736f3ceca

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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
HENRIK JOHNSON henrikjohnson68@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:38 21.05.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/29) IP: 144.125.62.62
MARTIN DANIEL ANDERSSON martinsepostadress@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:39 21.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/16) IP: 83.145.36.5
JOSEFINA LINNÉA ERIKSSON linneaerikzzon@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 12:22 21.05.2026 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/14) IP: 155.4.132.212
EVA LINDA THERÉSE HVALGREN theresehvalgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:18 21.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/06) IP: 185.27.166.19
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:25 27.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 193.150.221.44

* 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