



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 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
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 7 100 kvm och 3 lokaler om 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 402 kvm.

Styrelsens sammansättning

Muamer Vrana	Ordförande
Dick Sjölund	Styrelseledamot
Gabriel Makdesi Ilias	Styrelseledamot
Daniel Abrahamsson	Styrelseledamot
Steve Redstorm	Styrelseledamot
Ann Elisabeth Pettersson	Suppleant
Elisabeth Olsson	Suppleant
Patrik Eklund	Suppleant

Valberedning

Leif Sjöblom
Saeid Sabeghi

Firmateckning

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

Revisorer

Jonas Olsson Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● OVK
- 2022 ● Stamspolning
- 2023 ● Målning av träpaneler runt entréerna
Nytt passersystem
- 2024 ● Byte till led armaturer i garaget
- 2025 ● Installerat nya laddstolpar
Byte av garageport

Planerade underhåll

- 2026 ● Omfogning av byggnad på Brotorpsvägen 4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har vi installerat 40 nya laddstolpar i garaget samt bytt ut garageporten.
Vi har fortsatt god ekonomi och har därför haft en oförändrad amortering.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Atermon är vår nya leverantör för vinterunderhåll

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 158 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 105 718	6 985 752	6 353 676	6 035 217
Resultat efter fin. poster	-551 738	-1 152 572	-676 027	-325 149
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	4 254 635	4 730 444	4 006 389	3 330 550
Taxeringsvärde	272 159 000	259 866 000	259 866 000	259 866 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	743	678	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	75,1	74,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 666	11 789	11 915	12 070
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 190	11 308	11 429	11 578
Sparande / kvm totalyta, kr	323	202	198	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	60	63	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	57	50	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	31	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	141	149	135	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	2,54	1,86	1,16
Räntekänslighet (%)	15,04	15,87	17,57	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har valt att inte ta höjd för detta med en höjning av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	243 950 000	-	-	243 950 000
Fond, yttre underhåll	4 730 444	-475 809	816 477	5 071 112
Balanserat resultat	-2 136 199	-1 152 590	-816 477	-3 629 457
Årets resultat	-1 152 590	1 152 590	-525 242	-525 242
Eget kapital	245 391 655	0	-525 242	244 866 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 812 980
Årets resultat	-525 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-816 477
Totalt	-4 154 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	106 003
Balanseras i ny räkning	-4 048 696

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	7 126 725	6 985 752
Övriga rörelseintäkter	3	17 375	31 437
Summa rörelseintäkter		7 144 100	7 017 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 015 498	-3 174 030
Övriga externa kostnader	9	-595 972	-477 730
Personalkostnader	10	-187 921	-230 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 170 224	-2 170 224
Summa rörelsekostnader		-5 969 615	-6 051 989
RÖRELSERESULTAT		1 174 485	965 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 885	21 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 708 612	-2 138 936
Summa finansiella poster		-1 699 727	-2 117 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-525 242	-1 152 590
ÅRETS RESULTAT		-525 242	-1 152 590

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	325 002 527	327 133 967
Maskiner och inventarier	13	300 547	339 331
Pågående projekt	14	539 944	0
Summa materiella anläggningstillgångar		325 843 018	327 473 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		325 843 018	327 473 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 379	16 388
Övriga fordringar	15	3 123 505	2 708 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	274 321	620 960
Summa kortfristiga fordringar		3 468 205	3 345 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 468 205	3 345 371
SUMMA TILLGÅNGAR		329 311 223	330 818 669

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll		5 071 112	4 730 444
Summa bundet eget kapital		249 021 112	248 680 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 629 457	-2 136 199
Årets resultat		-525 242	-1 152 590
Summa fritt eget kapital		-4 154 700	-3 288 789
SUMMA EGET KAPITAL		244 866 412	245 391 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 200 000	82 800 000
Övriga långfristiga skulder		47 970	47 970
Summa långfristiga skulder		39 247 970	82 847 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	43 600 000	900 000
Leverantörsskulder		159 484	440 090
Skatteskulder		163 277	347
Övriga kortfristiga skulder		0	33 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 274 080	1 204 800
Summa kortfristiga skulder		45 196 841	2 579 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 311 223	330 818 669

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 174 485	965 199
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 170 224	2 170 224
	3 344 709	3 135 423
Erhållen ränta	8 885	21 147
Erlagd ränta	-1 726 202	-2 215 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 627 392	940 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	240 425	-459 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 614	384 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 803 203	866 016
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-539 944	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-539 944	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-900 000
Depositioner	0	47 970
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-852 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	363 259	13 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 667 784	2 653 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 031 043	2 667 784

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	0,83 %
Inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	5 180 868	4 937 628
Hysesintäkter lokaler, moms	479 268	471 840
Hysesintäkter garage	636 658	567 053
Hysesintäkter garage, moms	143 520	136 640
Hysesintäkter p-plats	30 960	24 929
Hysesintäkter p-plats, moms	4 880	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	201 600	38 652
Bredband	151 080	146 160
Varmvatten	184 538	184 668
Elintäkter laddstolpe moms	67 278	10 369
Påminnelseavgift	1 440	840
Dröjsmålsränta	0	117
Pantsättningsavgift	16 464	18 240
Överlåtelseavgift	18 999	11 104
Administrativ avgift	1 323	980
Andrahandsuthyrning	7 840	14 696
Vidarefakturerade kostnader	0	417 035
Öres- och kronutjämning	9	0
Summa	7 126 725	6 985 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	800	12 677
Försäkringsersättning	16 575	18 760
Summa	17 375	31 437

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 728	24 859
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	38 186
Larm och bevakning	9 946	28 780
Städning enligt avtal	77 248	75 352
Städning utöver avtal	43 021	43 423
Hissbesiktning	9 384	9 085
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 497	0
Brandskydd	64 341	110 681
Bevakning	42 466	0
Sophantering	25 044	25 147
Garage/parkering	14 751	3 928
Snöröjning/sandning	53 183	75 624
Serviceavtal	118 442	128 736
Serviceavtal, hissar	86 250	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 000	23 614
Förbrukningsmaterial	13 656	61 394
Summa	607 956	648 809

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 978	0
Trapphus/port/entr	0	6 665
Källarutrymmen	7 421	0
Dörrar och lås/porttele	34 772	10 872
VVS	10 608	57 305
Värmeanläggning/undercentral	55 617	5 861
Ventilation	80 763	31 219
Elinstallationer	4 960	26 423
Hissar	19 016	76 334
Tak	0	2 121
Mark/gård/utemiljö	7 515	20 083
Vattenskada	45 635	145 796
Skador/klotter/skadegörelse	8 085	0
Summa	280 371	382 679

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	106 003	0
Elinstallationer	0	370 287
Mark/gård/utemiljö	0	105 522
Summa	106 003	475 809

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	435 534	445 760
Uppvärmning	425 409	425 006
Vatten	323 337	230 560
Sophämtning/renhållning	276 450	271 301
Grovsopor	8 360	12 468
Summa	1 469 090	1 385 095

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 717	126 295
Kabel-TV	34 498	25 591
Bredband	122 273	91 091
Fastighetsskatt	201 590	38 660
Summa	552 078	281 637

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 813	13 341
Inkassokostnader	4 119	1 472
Revisionsarvoden extern revisor	26 042	19 837
Styrelseomkostnader	900	2 555
Fritids och trivselkostnader	185	1 952
Föreningskostnader	11 922	9 768
Förvaltningsarvode enl avtal	404 417	370 240
Överlåtelsekostnad	32 710	18 038
Pantsättningskostnad	26 280	25 779
Övriga förvaltningsarvoden	32 596	0
Administration	21 880	6 928
Konsultkostnader	19 029	7 821
Bostadsrätterna Sverige	8 080	0
Summa	595 972	477 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	145 900	175 500
Arbetsgivaravgifter	42 021	54 505
Summa	187 921	230 005

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 708 612	2 138 936
Summa	1 708 612	2 138 936

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	346 358 300	346 358 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	346 358 300	346 358 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 224 333	-17 092 893
Årets avskrivning	-2 131 440	-2 131 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 355 773	-19 224 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	325 002 527	327 133 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 558 300</i>	<i>89 558 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 159 000	180 136 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	79 730 000
Summa	272 159 000	259 866 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	387 811	387 811
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	387 811	387 811
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 480	-9 696
Årets avskrivning	-38 784	-38 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 264	-48 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 547	339 331

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	539 944	0
Summa pågående arbeten	539 944	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 734	40 239
Momsavräkning	51 728	0
Transaktionskonto	1 972 651	1 597 484
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 123 505	2 708 023

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	151 380	102 865
Förutbet försäkr premier	64 864	62 373
Förutbet kabel-TV	8 783	8 578
Förutbet bredband	30 346	30 028
Upplupna intäkter	18 948	417 116
Summa	274 321	620 960

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	1,00 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,58 %	18 600 000	19 200 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,47 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,47 %	19 200 000	19 500 000
Summa			82 800 000	83 700 000
Varav kortfristig del			43 600 000	900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 800 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	688	3 960
Uppl kostn el	53 992	52 636
Uppl kostnad Värme	54 660	41 430
Uppl kostn räntor	287 186	304 776
Uppl kostn vatten	30 332	0
Uppl kostnad Sophämtning	22 649	11 856
Uppl kostnad arvoden	176 400	175 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 425	55 142
Förutbet hyror/avgifter	592 748	559 500
Summa	1 274 080	1 204 800

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 508 300	102 508 300

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 kommer vi behöva foga om byggnaden på Brotorpsvägen 4. Under året löper två av föreningens bundna lån ut och kommer att behöva omförhandlas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Solna

Muamer Vrana
Ordförande

Daniel Abrahamsson
Styrelseledamot

Dick Sjölund
Styrelseledamot

Gabriel Makdesi Ilias
Styrelseledamot

Steve Redstorm
Styrelseledamot

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

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 11:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 15:01

DOCUMENT ID:

BkqN_pWeMe

ENVELOPE ID:

ByW4dT-xMe-BkqN_pWeMe

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Järvastaden, 769626-8106 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

fd594a5e8c263441436a828d072bd5d9690ea9241d78b6bfb237e96508340d4b5acf869caae1aebc2dced1b899e68e229cb6adc68beedd58a18c44f2428f1b79

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. STEVE REDSTORM steve.stensotan@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:20 25.05.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.10
2. Muamer Vrana vesna.vodanovic@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:57 25.05.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.188.16
3. GABRIEL MAKDESI ILIAS gabriel.stensotan@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 16:40 25.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.254
4. Muamer Vrana ordforande.stensotan@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:16 25.05.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 77.78.226.51
5. DICK RUDOLF SJÖLUND ekonomi.stensotan@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 23:13 25.05.2026 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.232.54
6. Dag Jonas Olsson jonas@jorevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:55 26.05.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.245

* 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 Brf Stensötan i Järvastaden
Org.nr. 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden för år 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 31 december 2025 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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. Risker 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 Stensötan i Järvastaden för år 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.

Stockholm den

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 15:01

DOCUMENT ID:

B1E4_TZxMI

ENVELOPE ID:

S1INuaZgMg-B1E4_TZxMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Stensötan i Järvastaden.
pdf

4 pages

SHA-512:

00edf0d9018dd6818611096ab669a42a7c4c87e486d69
350993ccd2b6942b611d56f5eff49e8317f55cf178af6bd
39f523bf9288605a312df15131eed3f44f53

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dag Jonas Olsson	Signed	26.05.2026 11:56	eID	Swedish BankID
jonas@jorevision.se	Authenticated	26.05.2026 11:56	Low	IP: 151.236.204.245

* 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