VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Brf Stångudden i Karlstad
769632-7001



Styrelsen för Brf Stångudden i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor
Föreningens fastighet Tullaren 2, Karlstad består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 54 l genheter och två lokaler.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rok
15 st 2 rok
20 st 3 rok
18 st 4 rok

Den totala boytan är ca 4 013 m². Totala lokalytan är 74 m².

Fastigheten Tullaren 2 är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2017. Gäller under en sextioårsperiod t o m 2077-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2018.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är medlem i Tullarens samfällighetsförening (deltagande fastighet, förutom Tullaren 2, även Tullaren 1, Tullaren 3 och Tullaren 4) där det finns tre stycken gemensamhetsanläggningar.

Tullaren GA:1
Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö, soprum och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas med Tullaren 1 (Brf Strandudden).

Tullaren GA:2
Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage såsom belysning, taggläsare, fläktar och utrymningsvägar. Delas med samtliga deltagande fastigheter.

Tullaren GA:3
Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö, soprum och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 3 (Brf Lakholmen) och Tullaren 4 (Brf Trädgårdsholmen).

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Föreningens underhållsfond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 50-årig underhållsplan upprättad 2022. Rekommenderad avsättning till fonden kommande 30-årsperiod är 362 tkr per år. Föreingens underhållsplan bedöms som aktuell.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 haft följande sammansättning:

Roberth Finnkvist	Ledamot	Ordförande
Markus Mattsson	Ledamot	
David Sundström	Ledamot	
Anna Persson	Ledamot	
Ulf Henriksson	Suppleant	
Anna-Lena Mörk	Suppleant	
Eva Johansson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Arvode till styrelsen har utgått och utbetalats med 19 629 kr och reserverats med 50 371 kr. Totalt arvode för 2025, 70 000 kr exkl. sociala avgifter enl. stämmobeslut.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Lorka Revision AB	Ordinarie och suppleant

Valberedning
Ulrika MacGregor
Johanne Lihv

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, vatten, renhållning
Telenor	Kabel-TV, internet
Schindler hiss	Hiss
Länsförsäkringar Värmland	Försäkring

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar. Under året har fyra överlåtelser skett.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Antalet anställda
Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust
Föreningen har enligt plan årliga avskrivningar på fastigheten och på tomträtten med cirka 1,7 Mkr. En följd av detta är att föreningen, med stor sannolikhet, kommer att få svårt att redovisa några större positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen att det inte får några betydande, negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2025 och den genomsnittliga årsavgiften uppgår till cirka 678 kronor per kvadratmeter. Avgiften för kabel-TV och bredband sänktes med 25 procent (till 189:-/månad) från och med den 1 januari 2025. Från och med 2025 debiterar föreningen hushållens förbrukning av varmvatten, vilket sker i efterskott och baseras på faktisk förbrukning. I månadsavgiften ingår kabel-TV (basutbud) samt bredband, medan kostnader för hushållsel och varmvatten debiteras separat utifrån faktisk förbrukning.

Från och med den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 8 procent.

Fastighetsavgift
Fastigheten har värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2019-2033). Fastighetsskatt betalas årligen med ett belopp som motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 292	3 310	3 269	3 119
Resultat efter finansiella poster	-1 309	-1 281	-734	-1 030
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	678	688	688	657
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,8	77,0	72,6	79,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 710	6 824	6 938	7 076
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 834	6 950	7 066	7 207
Räntekänslighet (%)	10,1	10,1	10,3	11,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	119	241	168
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	203	222	226
Balansomslutning	157 790	159 598	161 275	162 564
Soliditet (%)	82,0	81,9	81,9	81,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	**129 630 000**	**8 337 210**	**629 253**	**-6 549 996**	**-1 281 046**	**130 765 421**
Disposition av föregående års resultat				-1 281 046	1 281 046	**0**
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			362 000	-362 000		**0**
Årets resultat					-1 309 128	**-1 309 128**
Eget kapital 2025-12-31	**129 630 000**	**8 337 210**	**991 253**	**-8 193 042**	**-1 309 128**	**129 456 293**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-8 193 042
Årets resultat	-1 309 128
Återstår till föreningsstämmans förfogande	**-9 502 170**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	362 000
att i ny räkning överföres	-9 864 170
Att balansera i ny räkning	**-9 502 170**

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 292 015	3 310 192
Övriga rörelseintäkter	3	380 694	273 752
Summa rörelseintäkter		**3 672 709**	**3 583 944**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 352 313	-2 177 032
Övriga externa kostnader	5	-134 873	-211 939
Personalkostnader och arvoden	6	-87 912	-87 746
Avskrivningar	7, 8, 9	-1 710 895	-1 710 895
Summa rörelsekostnader		**-4 285 993**	**-4 187 612**
Resultat före finansiella poster		**-613 284**	**-603 668**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 088	2 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 932	-679 936
Summa finansiella poster		**-695 844**	**-677 378**
Resultat efter finansiella poster		**-1 309 128**	**-1 281 046**
Årets resultat		**-1 309 128**	**-1 281 046**

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	7, 8	156 692 635	158 389 030
Byggnadsinventarier	9	0	14 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**156 692 635**	**158 403 530**
Summa anläggningstillgångar		**156 692 635**	**158 403 530**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 014	573
Övriga kortfristiga fordringar		84 721	130 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	104 971	280 077
Summa kortfristiga fordringar		**196 706**	**410 790**
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 315	783 471
Summa kassa och bank		**900 315**	**783 471**
Summa omsättningstillgångar		**1 097 021**	**1 194 261**
SUMMA TILLGÅNGAR		**157 789 656**	**159 597 791**

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 630 000	129 630 000
Upplåtelseavgifter		8 337 210	8 337 210
Fond för yttre underhåll		991 253	629 253
Summa bundet eget kapital		**138 958 463**	**138 596 463**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 193 042	-6 549 996
Årets resultat		-1 309 128	-1 281 046
Summa fritt eget kapital		**-9 502 170**	**-7 831 042**
Summa eget kapital		**129 456 293**	**130 765 421**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 838 730	13 095 160
Summa långfristiga skulder		**18 838 730**	**13 095 160**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 584 930	14 794 180
Leverantörsskulder		234 974	357 890
Skatteskulder		95 640	91 320
Övriga skulder		18 433	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 656	493 580
Summa kortfristiga skulder		**9 494 633**	**15 737 210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**157 789 656**	**159 597 791**

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 309 128	-1 281 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 710 895	1 710 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**401 767**	**429 849**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		214 084	-55 552
Förändring av leverantörsskulder		-122 916	180 250
Förändring av kortfristiga skulder		89 590	-110 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**582 525**	**444 248**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-465 680	-465 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-465 680**	**-465 680**
Årets kassaflöde		**116 845**	**-21 432**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		783 471	804 903
Likvida medel vid årets slut		**900 316**	**783 471**

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år från och med 2019 då avräkning med Skanska skett.

Avskrivning av tomträtt görs enligt gällande regler på samma tid som tomträttsavtalet löper, 60 år.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fastighetslån
Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda
Föreningen har inga anställda.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift
Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet
Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter
Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter
Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 719 753	2 760 841
Hyror garageplatser	400 175	400 200
Hyror lokaler	172 087	149 150
Summa	**3 292 015**	**3 310 191**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	203 395	231 596
Varmvatten	39 451	0
Övernattningslägenhet	20 520	30 981
Övriga intäkter	25 807	11 174
Försäkringsersättning	91 525	0
Öresutjämning	-4	2
Summa	**380 694**	**273 753**

Försäkringsersätntingen 2025 avser reparation på skador på låskistor.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	407 510	290 119
Filter och OVK	60 000	0
Reparation och underhåll	3 602	56 131
Löpande underhåll hissanläggning	143 662	103 343
El	352 578	378 873
Fjärrvärme	271 155	288 042
Vatten och avlopp	183 765	161 614
Renhållning/sophämtning	95 125	96 152
Fastighetsförsäkring	47 272	45 033
Tomträttsavgäld	348 164	348 164
Kabel-TV	131 040	169 004
Samfällighet	234 170	160 707
Porttelefoni	5 755	5 541
Trädgårdskostnader	4 863	2 051
Fastighetsskatt	49 980	45 660
Diverse övriga kostnader	13 672	26 597
Summa	**2 352 313**	**2 177 031**

Posten fastighetsskötsel inkluderar kostnaderna för det försäkringsärende som ingår i försäkringsersättningen i not 3.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	10 500	9 875
Förvaltningskostnader	76 364	73 832
Konsultkostnader	0	70 852
Övriga föreningskostnader	48 009	57 380
Summa	**134 873**	**211 939**

Konsultkostnader 2024 består i sin helhet av kostnad för 5-årsbesiktning.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	17 912	17 746
Summa	**87 912**	**87 746**

Not 7 Byggnad

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	143 567 400	143 567 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**143 567 400**	**143 567 400**
Ingående avskrivningar	-7 678 368	-6 398 640
Årets avskrivningar	-1 279 728	-1 279 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 958 096**	**-7 678 368**
Utgående redovisat värde	**134 609 304**	**135 889 032**
Taxeringsvärde Tullaren 2		
Taxeringsvärden byggnader	103 677 000	105 245 000
Taxeringsvärden mark	23 921 000	24 921 000
Summa	**127 598 000**	**130 166 000**

Not 8 Tomträtt

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 000 000**	**25 000 000**
Ingående avskrivningar	-2 500 002	-2 083 335
Årets avskrivningar	-416 667	-416 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 916 669**	**-2 500 002**
Utgående redovisat värde	**22 083 331**	**22 499 998**

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Not 9 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	72 500	72 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**72 500**	**72 500**
Ingående avskrivningar	-58 000	-43 500
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-72 500**	**-58 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**14 500**

Byggnadsinventarier avser installation av 5st extra elbilsladdare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	53 528	51 385
Fastighetsförsäkring	0	47 272
Tomträtt	0	87 041
Kabel-TV och bredband	30 615	43 080
Förvaltning	20 828	20 216
Övrigt	0	31 083
Summa	**104 971**	**280 077**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för Villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	3,04	2029-02-19	0	6 709 250
Stadshypotek AB	3,72	2027-03-01	465 680	4 975 910
Nordea Hypotek AB	2,92	2028-02-21	0	7 619 250
Nordea Hypotek AB	0,95	2026-02-18	0	8 119 250
			465 680	**27 423 660**
Kortfristig del av långfristig skuld				-8 584 930
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**18 838 730**

Med nuvarande amorteringstakt (ca. 465 tkr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 25 095 000 om fem år.

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	330 588	273 961
Räntor	71 358	67 271
El	40 122	45 187
Fjärrvärme	35 812	33 279
Renhållning	8 079	8 386
Revision	8 500	8 500
Övrigt	66 198	57 236
Summa	**560 657**	**493 820**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 567 000	32 567 000
Summa	**32 567 000**	**32 567 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roberth Finnkvist
Ordförande

David Sundström
Ledamot

Markus Mattsson
Ledamot

Anna Persson
Ledamot

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

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Assently: 359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(1522519 byte)
SHA-512: b5a71a1c4c1609448085bea55282a0d8f5b4f
4e8e46c402b85271f201282a128de583382fb02072df42
033f5044cd7f0ff501655b7cd20a235737439b9e3424a

Underskrifter

2026-03-11 11:38:34 (CET)

Anna Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 19:25:25 (CET)

Bengt Roberth Finnkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 13:48:32 (CET)

David Sundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 16:20:00 (CET)

Marcus Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-11 12:55:40 (CET)

Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
359ecc00f2c12ebeeeb6819fe04c31a5b5b9ccafa9176135a8cdd6b36800c8bd86bb0687afde7f2911441c7f31da9914d8a12b29ff355abf340c9ffd6183f7e0

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stångudden i Karlstad, org. nr 769632-7001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stångudden i Karlstad 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 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. 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.

Assently: 5c0989eac6d8e485ef6b200b10f096a497d5280e1e3b3b6ade98bbf5d9c42b544a3af77b6f64079025d150106755026adfe712a48516aacdc34ccb76b5c4f66a

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 Stångudden i Karlstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Karlstad dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Assently: 5c0989eac6d8e485ef6b200b10f096a497d5280e1e3b3b6ade98bbf5d9c42b544a3af77b6f64079025d150106755026adfe712a48516aacdc34ccb76b5c4f66a

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2026

RB Brf Stångudden.pdf
(158016 byte)
SHA-512: 044839a20d9e0cf93a168af701930f9a8ac4f
a2cb029efa2aee99bc1a461874ca354572653a0ed80f85
c0802d8ab5e9c2b15a68d6cd2bcd665f18654f6e6792e

Underskrifter

2026-03-11 12:56:46 (CET)

Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
5c0989eac6d8e485ef6b200b10f096a497d5280e1e3b3b6ade98bbf5d9c42b544a3af77b6f64079025d150106755026adfe712a48516aacdc34ccb76b5c4f66a

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.