

# Brf Stensötan i Nacka

# Årsredovisning 2025



**ÅRSREDOVISNING**  
för räkenskapsåret 2025



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK). Vår ekonomiska förvaltare Mediator, som som är en del av SBC, har varit behjälpliga vid upprättande av denna årsredovisning.

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Älta 14:103	2009	Nacka

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

### Byggnadsår och ytor

På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar jämte souterrängvåning uppfört med 48 st lägenheter med källarförråd till varje lägenhet samt cykelförråd i separat byggnad på tomten. Lägenheterna fördelas enligt nedan.

13 st	2 rum och kök	55-72 kvm
20 st	3 rum och kök	68-102 kvm
10 st	4 rum och kök	81-102 kvm
4 st	5 rum och kök	112 kvm
1 st	6 rum och kök	184 kvm

Total bostadsyta uppgår till 4 039 kvm.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 16 parkeringsplatser på egen mark samt 32 platser i kallgarage (garaget ingår i gemensamhetsanläggningen GA80).

Föreningens andel av garageytan är 400 kvm (parkeringsyta).

Föreningens totala yta är 4 439 kvm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar och Wallenstam Fastighet AB. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 32 platser, markförlagda behållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning samt innergård. Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA80 - garage 32/72 platser med Brf Harsyran (20/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA79 - källsortering 48/121 lägenheter med Brf Harsyran (37/121) och Brf Vattenmyntan (36/121)

GA86 - Innergård mot Wallenstam fastighet, delas med Wallenstam AB innergård.

### Styrelsens sammansättning

#### För tiden 1 jan - 20 maj

Sven Eriksson	Styrelseledamot och Ordförande
Clas Kemstedt	Styrelseledamot
Wibéke Fredell	Styrelseledamot
Lisa Israelsson	Styrelseledamot
Ola Elfström	Styrelseledamot
Lena Nord	Suppleant
Annika Almqvist	Suppleant

#### För tiden 20 maj - 31 dec

Sven Eriksson	Styrelseledamot och Ordförande
Clas Kemstedt	Styrelseledamot
Wibéke Fredell	Styrelseledamot
Lena Nord	Styrelseledamot
Ola Elfström	Styrelseledamot
Lina Forsström	Suppleant
Thomas Kjellström	Suppleant

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Nord, Lina Forsström, Sven Eriksson och Thomas Kjellström.

### Valberedning

Sandra Tyglare, Caroline Robson

### Firmateckning

Föreningen tecknas av hela styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### **Avtal med leverantörer**

Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Bredband/TV	TeliaSonera Sverige
Ekonomisk förvaltning, medlems- och lägenhetsförteckning	Mediator, en del av SBC
Elhandel	Mälarenergi
Elnät	Nacka Energi
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetskötsel och fastighetsjour	Wahlings Installationservice, Wiab
Fjärrvärme	Vattenfall
Hämtning av returförpackningar och tidningar	Prezero Recycling
Hisservice	Kone
Service på behållare för returförpackningar	Lövhagens mark och trädgård
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Städning av allmänna utrymmen	Tarjas
Vatten och avlopp samt hämtning av hushålls- och matavfall	Nacka Vatten och Avfall

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lägenhetsavgifterna har varit oförändrade under året. Fastighetslånen har fast ränta till år 2030 och 2032. Amortering har gjorts med 400 000 kr enligt låneavtalen.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt entreprenör för hämtning av förpackningsreturer och tidningar från Ragnsells till Prezero för att sänka kostnaderna.

### Övriga uppgifter

Styrelsen genomförde under sensommaren en rensning av omärkta cyklar i cykelskjulet och i källargångar. Vid årsskiftet hade styrelsen i sitt förvar ännu fyra cyklar som ingen gjort anspråk på att få tillbaka.

Föreningen har under åter haft ett antal större kostnadsposter som inte återkommer varje år.

Ljuskällorna i garaget har bytts till LED-lampor. Kostnaden blev 61 985 kr för GA80 varav vi har betalat 32/72-delar, dvs 27 549 kr.

Ljuskällorna i utomhusbelysningen har bytts till LED-lampor. Kostnaden blev 33 546 kr.

Därmed är alla ljuskällor i föreningens armaturer nu LED-lampor.

Dörrautomatiken i port 14 gick sönder. Då det inte var möjligt att få fram reservdelar beslöt styrelsen att köpa en helt ny automatik. Kostnaden blev 41 245 kr.

Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats till mobilnätet 4G på grund av att 2G-nätet lades ner och att det är lagkrav på nödtelefoner i hissar. Kostnaden blev 44 962,50 kr.

Filter för tillluften till lägenheterna har bytts. Kostnaden blev 50 317 kr.

Flera av kassunerna för returförpackningar har lagats. Kostnaden blev 45 938 kr för GA79 varav vi har betalat 48/121-delar, dvs 18 223 kr.

Värmeslingan i marken utanför garageporten har lagats. Kostnaden blev 47 306 kr för GA80 varav vi har betalat 32/72-delar, dvs 21 025 kr.

### Verksamheten under kommande år

Styrelsen planerar att under våren 2026 låta tvätta de två fasadsidor som har blivit rödflammiga av mikrobiell påväxt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 524 352	3 429 416	3 197 221	3 082 818
Resultat efter fin. poster	-708 036	-602 929	-633 821	-606 320
Soliditet (%)	80	80	80	80
Kassaflöde	33 970	105 072	-342 113	108 700
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	710	660	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	83,5	83	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 138	6 237	6 336	6 435
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 585	5 675	5 765	-
Sparande / kvm totalyta, kr	126	155	132	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	35	46	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	69	60	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	66	58	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	170	164	-
Räntekänslighet (%)	8,65	8,79	9,6	10

Det negativa kassaflödet år 2023 beror på att vi det året betalade solcellsanläggningen direkt ur kassan utan att ta nya lån. Anskaffningsvärdet var 609 227 kr.

**Nettoomsättning\*** - I nettoomsättningen ingår årsavgift för bostäder och hyresintäkter för parkeringsplatser ute och i garage samt fr.o.m 2023 intäkt för gemensamhetsanläggningar och elintäkter

**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

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Utan denna avskrivning skulle föreningen gått med en betydande vinst vilket det positiva kassaflödet efter amortering på 400 000 kr visar.

På längre sikt anser styrelsen att de schablonmässiga avskrivningarna på föreningens byggnad inte ger en

rättvisande bild av byggnadens värdeförändring. Detta av två skäl: 1. Avskrivningarna påverkas inte av de underhålls- och förbättringsåtgärder som faktiskt görs. 2. Byggnadens värdeökning på grund av allmän inflation och ökad efterfrågan på lägenheter i Älta avspeglas inte.

För att bedöma kommande kostnader för underhåll använder styrelsen underhållsplanen. Mindre framtida underhåll och reparationer kommer att finansieras med årets intäkter och sparade medel som föreningen gjort hittills. Styrelsens bedömning är att föreningens möjligheter att få nytt lån vid större underhållsåtgärder är goda, tack vare gjorda amorteringar på befintliga lån och värdestegring på byggnaden och marken. Årsavgifterna kan komma att höjas vid upptagande av nya lån för att täcka räntekostnader och amortering på de nya lånen.

Föreningen har två lån med förmånlig bunden ränta som löper ut 2030. När dessa lån ska omsättas kanske det inte är möjligt att få lika låg ränta. I så fall behöver årsavgifterna höjas för att täcka den högre räntekostnaden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 652 000	-	-	27 652 000
Upplåtelseavgifter	79 998 000	-	-	79 998 000
Fond, yttre underhåll	2 146 270	-131 010	200 100	2 215 360
Balanserat resultat	-5 132 671	-471 919	-200 100	-5 804 691
Årets resultat	-602 929	602 929	-708 036	-708 036
<b>Eget kapital</b>	<b>104 060 669</b>	<b>0</b>	<b>-708 036</b>	<b>103 352 633</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 604 590
Årets resultat	-708 036
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 100
<b>Totalt</b>	<b>-6 512 727</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	120 654
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 392 073</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 524 352	3 429 416
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 524 352</b>	<b>3 455 666</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 112 781	-1 909 715
Övriga externa kostnader	9	-170 858	-185 353
Personalkostnader	10	-238 704	-235 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 568	-1 159 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 667 911</b>	<b>-3 489 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-143 559</b>	<b>-33 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 005	14 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-572 482	-583 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-564 477</b>	<b>-569 108</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-708 036</b>	<b>-602 929</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-708 036</b>	<b>-602 929</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	127 266 154	128 397 922
Maskiner och inventarier	13	0	13 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 266 154</b>	<b>128 411 722</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>127 266 154</b>	<b>128 411 722</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 060	41 463
Övriga fordringar	14	785 131	727 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 232	30 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>864 422</b>	<b>800 012</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		752 189	724 585
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>752 189</b>	<b>724 585</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 616 611</b>	<b>1 524 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 882 765</b>	<b>129 936 318</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		107 650 000	107 650 000
Fond för yttre underhåll		2 215 360	2 146 270
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 865 360</b>	<b>109 796 270</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 804 691	-5 132 671
Årets resultat		-708 036	-602 929
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 512 727</b>	<b>-5 735 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 352 633</b>	<b>104 060 669</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 392 671	24 792 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 392 671</b>	<b>24 792 671</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	400 000	400 000
Leverantörsskulder		72 537	67 672
Skatteskulder		4 617	4 570
Övriga kortfristiga skulder		1 654	2 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	658 653	608 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 137 461</b>	<b>1 082 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 882 765</b>	<b>129 936 318</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-143 559</b>	<b>-33 822</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 145 568	1 159 356
	<b>1 002 009</b>	<b>1 125 534</b>
Erhållen ränta	3 707	14 668
Erlagd ränta	-574 524	-581 814
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>431 192</b>	<b>558 389</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 747	-14 229
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 525	-39 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>433 970</b>	<b>505 072</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>33 970</b>	<b>105 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 409 977</b>	<b>1 304 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 443 948</b>	<b>1 409 977</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, 200 år

Fönster, dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorgar/gejdrar 50 år

Övriga byggnadsdelar 15-20 år

Solceller 25 år

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

Fastigheten har värdeår 2009 och betalar kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 1 724 kr/lägenhet 2024. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Stensötans andel utgör 4/9-delar av totalt 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	2 866 488	2 866 488
Gemensamhetsanläggning79	114 594	139 195
Gemensamhetsanläggning80	131 924	69 452
Hysesintäkter garage	297 600	288 400
Hysesintäkter p-plats	66 090	59 440
Elintäkter laddstolpe moms	16 943	0
Intäkter solel, moms	6 574	5 961
Påminnelseavgift	300	480
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	7 470	0
Administrativ avgift	1 617	0
Vidarefakturerade kostnader	11 813	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>3 524 352</b>	<b>3 429 416</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	26 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>26 250</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 403	44 052
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 480	64 771
Städning enligt avtal	65 412	64 140
Myndighetstillsyn	7 365	0
Snöröjning/sandning	19 263	9 281
Serviceavtal	31 133	14 522
Mattvätt/Hyrmattor	20 431	14 138
Hissar	59 399	57 471
Förbrukningsmaterial	67 504	400
<b>Summa</b>	<b>355 390</b>	<b>268 775</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 154	55 166
<b>Summa</b>	<b>15 154</b>	<b>55 166</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	120 654	131 010
<b>Summa</b>	<b>120 654</b>	<b>131 010</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	140 074	155 267
Uppvärmning	358 851	306 686
Vatten	329 943	295 719
Sophämtning/renhållning	59 820	44 969
<b>Summa</b>	<b>888 688</b>	<b>802 641</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
GA79	189 944	230 722
GA80	237 464	125 014
Fastighetsförsäkringar	67 981	62 637
Kabel-TV	136 959	136 644
Fastighetsskatt	100 548	97 107
<b>Summa</b>	<b>732 895</b>	<b>652 123</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 127	738
Juridiska åtgärder	11 813	46 575
Inkassokostnader	1 111	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 700	29 500
Styrelseomkostnader	1 500	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 172	63 416
Överlåtelsekostnad	8 820	0
Pantsättningskostnad	2 940	0
Administration	43 461	45 124
Konsultkostnader	11 214	0
<b>Summa</b>	<b>170 858</b>	<b>185 353</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	184 000	171 900
Övriga arvoden	7 600	7 600
Arbetsgivaravgifter	47 104	55 564
<b>Summa</b>	<b>238 704</b>	<b>235 064</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	572 482	583 776
<b>Summa</b>	<b>572 482</b>	<b>583 776</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	141 259 227	141 259 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 259 227	141 259 227
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 861 305	-11 729 537
Årets avskrivning	-1 131 768	-1 131 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 993 073	-12 861 305
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	127 266 154	128 397 922
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>110 600 000</b>	<b>111 000 000</b>
<b>Taxeringsvärde GA80 Stensötans andel</b>		
Taxeringsvärde byggnad	1 779 556	1 886 667
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>112 379 556</b>	<b>112 886 667</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	137 963	137 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 963	137 963
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-124 163	-96 575
Årets avskrivning	-13 800	-27 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-137 963	-124 163
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>13 800</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	707	672
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	12 966	1 122
Övriga kortfristiga fordringar	79 699	40 647
Transaktionskonto	331 140	307 868
Borgo räntekonto	360 619	377 524
<b>Summa</b>	<b>785 131</b>	<b>727 834</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 674	15 094
Förutbet försäkr premier	13 053	12 501
Förutbet kabel-TV	32 167	0
Förutbet bredband	2 320	2 320
Upplupna intäkter	720	800
Upplupna ränteintäkter	4 298	0
<b>Summa</b>	<b>64 232</b>	<b>30 715</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2032-04-16	3,37 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2030-05-28	1,46 %	9 942 671	9 942 671
SEB	2030-03-28	1,81 %	4 850 000	5 250 000
<b>Summa</b>			<b>24 792 671</b>	<b>25 192 671</b>
Varav kortfristig del			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 792 671 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	787	8 459
Uppl kostn el	9 018	25 286
Uppl kostnad Värme	64 089	34 413
Uppl kostn räntor	1 294	3 336
Uppl kostn vatten	28 748	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 383	0
Förutbet hyror/avgifter	283 234	281 984
Övriga uppl kostn och förutb int	261 100	254 650
<b>Summa</b>	<b>658 653</b>	<b>608 128</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planerar att under våren 2026 låta tvätta de två fasadsidor som har blivit rödflammiga av mikrobiell påväxt.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Nacka Kommun

---

Clas Åke Kemstedt  
Styrelseledamot

---

Eva-Marie Wibéke Fredell  
Styrelseledamot

---

Lena Märta Margareta Nord  
Styrelseledamot

---

Ola Elfström  
Styrelseledamot

---

Sven Eriksson  
Ordförande

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

---

Borev revision AB  
Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 10:35

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 07:04

**DOCUMENT ID:**

BkZxMvQnZg

**ENVELOPE ID:**

rJggxMwXh-l-BkZxMvQnZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stensötan i Nacka, 769617-6663 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

b5a01c99dc5e4db20f453e6c94de6c8f3eced32e8593803352a15694efa05558fcce436a55adf5f8e7192a030d65efc1f26ea175f3b24067504f3c777bf2236d

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. CLAS ÅKE KEMSTEDT clas.kemstedt@telia.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:39 08.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.167.74
2. BERT ERIK OLA ELFSTRÖM ola.elfstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:45 08.04.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.235.68
3. Lena Märta Margareta Nord lenanord_hem@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:13 08.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.192.230
4. SVEN ERIKSSON sveeri558@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:00 08.04.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.33.20
5. Eva-Marie Wibeke Fredell wibeke.fredell@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:51 08.04.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.164.89
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:35 10.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka, org.nr 769617-6663

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 10:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 07:04

**DOCUMENT ID:**

B1beGv7hWI

**ENVELOPE ID:**

HkxxfPm3Zg-B1beGv7hWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stensötan i Nacka revisionsberättelse 2025.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

4ee863bb70c79d4f4bda856481ce62502e77314a23aea4  
81f849e8a4243b26ab711c629b64b747ebab4a5f8fbc15  
5e00dec91e23116609ae53fec227faddb4c2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	10.04.2026 10:34	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	10.04.2026 10:27	Low	IP: 95.140.187.181

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed