



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stören 15

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 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
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra Brf Trygghansa

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 2 259 kvm och 5 lokaler om 295 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 354 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Honson	Ordförande och kassör
Margareta Perman	Sekreterare
David Romare	Styrelseledamot
Thomas Häggqvist	Styrelseledamot
Karl-Erik Cedemo	Suppleant
Karoline Lillja	Suppleant
Anais Dufberg Suh	Suppleant

Valberedning

David Lundberg
Eva Jarder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Beatrice Fejde Auktoriserad revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Målning av trapphus, nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2015-2016** ● Dränering och renovering av gården, ny stenbeläggning. Soptunnor installeras på gården
- 2016** ● Fasadrenovering bottenvåning samt byte av butiksfönster
- 2017** ● Fönsterrenovering, nytt buller- och energiglas i inre ruta, målning utvändigt
- 2018** ● Ny tvättstuga, nya vitvaror
Stamspolning
Nya fönster i källarvåningen
Nya elstammar, ny elcentral, 3-fas indraget till alla lgh
Ny fjärrvärmecentral, inreglering av samtliga radiatorer
- 2018-2019** ● Total renovering av källaren
Nya källarförråd i källaren. Flytt från vindsförråd ner till källaren under 2019
- 2019** ● Låsbyte, samtliga lås
Fiber/bredband indraget till alla lgh
- 2020** ● Nya stuprör
Ommålning av fasad sockelvåning
Målning av takfot
Bättringsmålning av fönster utvändigt
Omputsning av fasad
- 2021** ● OVK-besiktning
Radonmätning
- 2022** ● Nytt entréparti
Inredning av vinden till tre st lägenheter
Renovering och förlängning av hiss, ny hisskorg
Spolning av avloppstammar
Nytt yttertak av plåt och nya värmeslingor för snösmältning
- 2023** ● Uppborrning av fönster i överkant i samtliga lägenheter
Ny gårdsdörr
Rensning av ventilationskanaler och injustering av ventilation
Borttagning av ståldörr mot gårdsdörren
- 2024** ● Renovering av gång mellan gårdsdörr och trapphall
- 2025** ● Målning av fasaden entréplan + dörrparti till restaurang

Planerade underhåll

- 2026 ● Bättringsmålning lägenhetsdörrar
OVK
- 2027 ● Målning av fönster utv. inkl. butiksfönster
- 2028 ● Målning av golv i källare
- 2029 ● Byte av maskinutrustning i tvättstugan
OVK
- 2032 ● OVK endast vindslägenheter
- 2033 ● Slipning av marmorgolv och trappsteg i trapphus
Ommålning i källaren
Målning av trapphus
- 2035 ● OVK
Slipning och lackning av entréparti
- 2036 ● Målning av fönster utvändigt
- 2038 ● Golv och trappa i källaren målas
Nya termostatventiler till radiatorer
OVK, endast vindslägenheterna
- 2039 ● Spolning av avloppsstammar
- 2040 ● Stambyte, relining av stammar
- 2041 ● OVK
- 2043 ● Renovering av frånluftsfläktar
Golv och trappa i källaren målas
- 2046 ● Målning av fönster utvändigt
- 2047 ● OVK
- 2048 ● Golv och trappa i källaren målas
- 2049 ● Spolning av avloppsstammar
- 2050 ● OVK, endast vindslägenheterna

Avtal med leverantörer

Anslutningsnät fiber	Stokab AB
Återkommande besiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Basutbud av Kabel TV	Tele 2 Sverige AB
Bevakning & snöskottning	Takjour Entreprenad Mälardalen AB
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Mattor trapphus	Elis Textil Service AB
Projektledartjänster	Sustera project management AB
Revision	Sonora Revision
Städning av trappor	Maries puts & städ Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har de sista två hyresrätterna sålts, föreningen består nu av 54 bostadsrätter. Även fyra av fastighetens 10 gemensamma duschutrymmen har sålts till intilliggande lägenheter. 3,7 miljoner kr har amorterats av på våra lån för en del av försäljningsinkomsterna. Den årliga tomträttsavgälden har höjts från 278.700 kr till 732.200 kr fr.o.m 2025-07-01. En särskild nedsättning gäller de första åren, för 2025 har vi betalat 512.900 kr.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 599 786	2 674 304	2 737 449	2 448 631
Resultat efter fin. poster	-531 403	-279 945	-631 050	-737 645
Soliditet (%)	86	77	76	75
Yttre fond	629 701	230 000	306 051	306 051
Taxeringsvärde	100 913 000	102 017 000	102 017 000	102 017 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	719	717	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	58,2	55,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 656	4 480	4 711	5 088
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 549	3 857	4 056	4 322
Sparande / kvm totalyta, kr	45	58	191	191
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	37	37	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	236	246	180	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	54	34	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	324	337	251	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	2,20	2,31	1,04
Räntekänslighet (%)	3,86	6,23	6,57	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under 2025 har två hyreslägenheter omvandlats och sålts som bostadsrätter med en inkomst för föreningen på 7 miljoner 150.000 kr. Även fyra tidigare gemensamma duschutrymmen har sålts under 2025. Trots en höjd kostnad för tomträtten är därför ekonomin god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 984 316	-	1 888 764	45 873 080
Upplåtelseavgifter	13 681 017	-	5 737 236	19 418 253
Fond, yttre underhåll	230 000	169 701	230 000	629 701
Balanserat resultat	-20 818 139	-449 648	-230 000	-21 497 785
Årets resultat	-279 945	279 945	-531 403	-531 403
Eget kapital	36 797 249	0	7 094 597	43 891 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 267 785
Årets resultat	-531 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-21 799 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	41 059
Balanseras i ny räkning	-21 758 129

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	2 599 786	2 674 304
Summa rörelseintäkter		2 599 786	2 674 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 851 390	-1 631 430
Övriga externa kostnader	8	-476 175	-324 769
Personalkostnader	9	-123 692	-194 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 572	-595 572
Summa rörelsekostnader		-3 046 830	-2 745 875
RÖRELSERESULTAT		-447 044	-71 571
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		16 262	10 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 621	-218 595
Summa finansiella poster		-84 359	-208 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-531 403	-279 945
ÅRETS RESULTAT		-531 403	-279 945

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	45 784 681	46 335 685
Maskiner och inventarier	12	267 424	311 992
Summa materiella anläggningstillgångar		46 052 104	46 647 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 052 104	46 647 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 986	69 882
Övriga fordringar	13	4 829 312	1 021 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	198 196	27 621
Summa kortfristiga fordringar		5 069 494	1 118 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 069 494	1 118 808
SUMMA TILLGÅNGAR		51 121 598	47 766 484

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 291 333	57 665 333
Fond för yttre underhåll		629 701	230 000
Summa bundet eget kapital		65 921 034	57 895 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 497 785	-20 818 139
Årets resultat		-531 403	-279 945
Summa fritt eget kapital		-22 029 189	-21 098 084
SUMMA EGET KAPITAL		43 891 845	36 797 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 000 000	3 700 000
Leverantörsskulder		108 219	140 325
Skatteskulder		370 416	355 755
Övriga kortfristiga skulder		200 707	231 544
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 411	541 612
Summa kortfristiga skulder		7 229 753	4 969 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 121 598	47 766 484

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-447 044	-71 571
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	595 572	595 572
	148 528	524 001
Erhållen ränta	16 262	10 220
Erlagd ränta	-100 746	-219 721
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 044	314 501
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 304	35 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 358	927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-118 618	350 962
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 626 000	0
Upptagna lån	0	123
Amortering av lån	-3 700 000	-500 123
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 926 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 807 382	-149 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	815 684	964 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 623 066	815 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stören 15 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 leverantörsfakturer. 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.

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	1,04 - 2,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 538 581	1 508 448
Hysesintäkter bostäder	7 904	91 040
Hysesintäkter lokaler, moms	902 843	948 733
Deb. fastighetsskatt, moms	74 105	62 467
Bredband	17 815	54 660
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-34 501	-49 500
Varmvatten, moms	1 200	1 200
Uppvärmning, moms	26 736	34 371
Drift, moms	6 344	1 910
Dröjsmålsränta	109	205
Pantsättningsavgift	9 921	6 877
Överlåtelseavgift	5 769	4 299
Administrativ avgift, moms	392	196
Administrativ avgift	1 323	539
Andrahandsuthyrning	8 484	8 859
Vidarefakturerade kostnader	11 991	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	20 770	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 599 786	2 674 304

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	41 441	41 817
Städning enligt avtal	71 249	88 661
Besiktningar	3 749	0
Hissbesiktning	1 813	1 738
Myndighetstillsyn	1 450	2 115
Gårdkostnader	6 336	1 931
Gemensamma utrymmen	314	149
Snöröjning/sandning	7 019	26 508
Serviceavtal, hissar	438	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 890	6 581
Summa	140 700	169 501

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	15 385	11 871
Trapphus/port/entr	3 343	14 477
Dörrar och lås/porttele	9 022	1 310
VVS	15 007	0
Värmeanläggning/undercentral	0	5 643
Ventilation	67 096	4 484
Elinstallationer	15 087	0
Hissar	6 857	20 427
Fönster	4 190	0
Vattenskada	18 806	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 353	0
Summa	158 148	58 212

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	795	-189 201
Ventilation	0	19 500
Fasader	40 264	0
Summa	41 059	-169 701

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	86 088	93 153
Uppvärmning	556 593	619 534
Vatten	120 680	135 186
Sophämtning/renhållning	92 118	85 359
Summa	855 479	933 232

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 728	105 932
Tomträttsavgäld	326 125	278 700
Kabel-TV	12 080	8 919
Bredband	60 846	66 856
Fastighetsskatt	192 226	178 190
Korr. fastighetsskatt	0	1 589
Summa	656 005	640 187

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 440	0
Tele- och datakommunikation	749	3 840
Inkassokostnader	2 139	4 034
Befarade förluster	94 771	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 195	51 722
Styrelseomkostnader	1 036	0
Fritids och trivselkostnader	776	0
Föreningskostnader	52 078	90 128
Förvaltningsarvode enl avtal	96 552	85 158
Överlåtelsekostnad	4 018	15 952
Pantsättningskostnad	10 331	10 176
Administration	116 919	3 613
Konsultkostnader	40 862	60 146
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	476 175	324 769

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 001	149 021
Arbetsgivaravgifter	23 691	45 083
Summa	123 692	194 104

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	100 621	218 595
Summa	100 621	218 595

NOT 11, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 491 767	52 491 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 491 767	52 491 767
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 156 082	-5 605 078
Årets avskrivning	-551 004	-551 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 707 086	-6 156 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 784 681	46 335 685
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 400 000	32 504 000
Taxeringsvärde mark	68 513 000	69 513 000
Summa	100 913 000	102 017 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	891 395	891 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	891 395	891 395
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-579 403	-534 835
Årets avskrivning	-44 568	-44 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-623 971	-579 403
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	267 424	311 992

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	206 246	205 621
Transaktionskonto	352 939	284 819
Borgo räntekonto	4 270 126	530 865
Summa	4 829 312	1 021 305

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 657	6 557
Förutbet försäkr premier	32 363	0
Förutbet kabel-TV	5 960	3 020
Förutbet tomträttsavgäld	128 225	0
Förutbet bredband	15 991	18 044
Summa	198 196	27 621

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	0,89 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2024-04-28	2,97 %		3 700 000
Summa			6 000 000	9 700 000
Varav kortfristig del			6 000 000	3 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 469	418
Uppl kostn el	7 375	7 927
Uppl kostnad Värme	76 231	70 868
Uppl kostn räntor	296	421
Uppl kostn vatten	20 164	17 895
Uppl kostnad Sophämtning	15 353	13 563
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 120	34 120
Förutbet hyror/avgifter	290 403	296 400
Summa	550 411	541 612

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 955 000	21 955 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

David Romare
Styrelseledamot

Kristoffer Honson
Ordförande och kassör

Margareta Perman
Sekreterare

Thomas Häggqvist
Styrelseledamot

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

Sonora Revision
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 16:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 17:45

DOCUMENT ID:

rywnY_y1Gx

ENVELOPE ID:

Hklht_yJfg-rywnY_y1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Stören 15, 769607-1690 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

3dea691ceae1d0d5299d84565a5c4887a9027a3e2b181

083cdb35566aa8eb863e22ea13ce128c5604755695bb0

02dae68a53ee905bf538711574e9204dcf08b4

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. ANNA MARGARETA PERMAN margaretaperman@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:58 11.05.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. THOMAS HÄGGQVIST thaggqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:18 11.05.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.216
3. DAVID CARL BERNHARD ROMARE davidromare@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:33 11.05.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.170
4. KRISTOFFER HONSON krsv83@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:25 11.05.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:30 12.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.216.92

* 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

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 15

Org.nr 769607-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 15 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stören 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 16:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 17:45

DOCUMENT ID:

HyP3Kdy1ze

ENVELOPE ID:

rkUnFuy1fg-HyP3Kdy1ze

DOCUMENT NAME:

RB Stören 15.pdf

3 pages

SHA-512:

27106f4afc1beb41d4559734c0cded29b06494e0e9e7fe
15b68c57dce1073023559a5adcecf8936773e650e906e
447ef87050b0f2fffb19c200c357a425a5d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	12.05.2026 16:31	eID	Swedish BankID
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	12.05.2026 16:30	Low	IP: 20.91.216.92

* 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