



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stören 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-31.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 278 700 kr per år.

Fastigheten är försäkrad genom S&p Insurance Consulting AB hos Söderberg & partner - Folksam.

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 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 2 243 kvm och 8 lokaler om 309 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2515 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Lundberg	Ordförande
Anais Mi-Jin Dufberg Suh	Styrelseledamot
David Ohlsson	Styrelseledamot
Inger Katarina Marteleur	Styrelseledamot
Thomas Häggqvist	Styrelseledamot
Karl-Erik Cedemo	Suppleant
Pontus Alexander Xavier Sundset Granat	Suppleant
Margareta Perman	Suppleant
Sarantos Stasinakis	Suppleant

Valberedning

Eva Jarder
Karl Emil Igor Sandqvist
Per Bylander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Beatrice Fejde Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-02. Försäljning av gemensam dusch.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-15. Godkännande av uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2024 | ● Renovering av gång mellan gårdsdörr och trapphall |
| 2023 | ● Uppborrning av fönster i överkant i samtliga lägenheter
Borttagning av ståldörr mot gårdsdörren
Rensning av ventilationskanaler och injustering av ventilation
Ny gårdsdörr |
| 2022 | ● Spolning av avloppstammar
Nytt entréparti
Nytt yttertak av plåt och nya värmeslingor för snösmältning
Renovering och förlängning av hiss, ny hisskorg
Inredning av vinden till tre st lägenheter |
| 2021 | ● OVK-besiktning
Radonmätning |
| 2020 | ● Nya stuprör
Omputsning av fasad
Bättringsmålning av fönster utvändigt
Målning av takfot
Ommålning av fasad sockelvåning |
| 2019 | ● Låsbyte, samtliga lås
Fiber/bredband indraget till alla lgh |

- 2018-2019** ● Nya källarförråd i källaren. Flytt från vindsförråd ner till källaren under 2019
Total renovering av källaren
- 2018** ● Ny fjärrvärmecentral, inreglering av samtliga radiatorer
Ny tvättstuga, nya vitvaror
Stamspolning
Nya fönster i källarvåningen
Nya elstammar, ny elcentral, 3-fas indraget till alla lgh
- 2017** ● Fönsterrenovering, nytt buller- och energiglas i inre ruta, målning utvändigt
- 2016** ● Fasadenovering bottenvåning samt byte av butiksfönster
- 2015-2016** ● Dränering och renovering av gården, ny stenbeläggning. Soptunnor installeras på gården
- 2013** ● Målning av trapphus, nya säkerhetsdörrar till lägenheterna

Planerade underhåll

- 2025** ● Bättringsmålning restaurangens dörr mm
Bättringsmålning lägenhetsdörrar
Renovering av fasad vid gatuplan med anledning av byte av hyresgäst
- 2026** ● OVK, endast vinden
- 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** ● Slipning och lackning av entréparti
OVK
- 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

Bredband	Bredband2
Revision	Sonora Revision
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återkommande besiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Anslutningsnät	Stokab AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Mattor trapphus	Berendsen
Bevakning & snöskottning	Takjour Entreprenad AB
Städning av trappor	Maries puts & städ Fastighet AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum
Projektledartjänster	Sustera project management AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi har under året varit fortsatt god och löpande amorteringar har kunnat göras. Föreningens lån var vid årsskiftet 9 700 000 kronor. Fler amorteringar kommer att göras efter försäljning av hyreslägenheter och duschar.

Förändringar i avtal

Kostnaderna för bredband har sänkts något, och kommer nu att täckas av föreningen i stället för medlemmarna. Upphandling av ny försäkringsleverantör pågår för att sänka föreningens kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 674 304	2 737 449	2 448 631	2 330 911
Resultat efter fin. poster	-279 945	-631 050	-737 645	-912 561
Soliditet (%)	77	76	75	48
Yttre fond	230 000	306 051	306 051	204 084
Taxeringsvärde	102 017 000	102 017 000	102 017 000	68 028 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	717	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,2	55,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 480	4 711	5 088	9 244
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 857	4 056	4 322	8 013
Sparande per kvm totalyta, kr	58	191	191	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	37	39	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	246	180	154	188
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	34	25	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	337	251	218	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,31	1,04	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Under 2025 kommer två hyreslägenheter att omvandlas och säljas som bostadsrätter. Fyra duschar som tidigare varit gemensamma kommer att säljas för att införlivas i lägenheter. Dessa försäljningar möjliggör bidrar till förbättrad likviditet och möjliggör amortering. Försäljning av duschar minskar även föreningens framtida utgifter för underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 984 316	-	-	43 984 316
Upplåtelseavgifter	13 681 017	-	-	13 681 017
Fond, yttre underhåll	306 051	-306 051	230 000	230 000
Balanserat resultat	-20 263 140	-324 999	-230 000	-20 818 139
Årets resultat	-631 050	631 050	-279 945	-279 945
Eget kapital	37 077 194	0	-279 945	36 797 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 588 139
Årets resultat	-279 945
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-21 098 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-169 701
Balanseras i ny räkning	-21 267 785

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 674 304	2 737 449
Övriga rörelseintäkter	3	0	41 025
Summa rörelseintäkter		2 674 304	2 778 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 631 430	-2 192 920
Övriga externa kostnader	9	-324 769	-277 517
Personalkostnader	10	-194 104	-123 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 572	-591 164
Summa rörelsekostnader		-2 745 875	-3 185 116
RÖRELSERESULTAT		-71 571	-406 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 220	20 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-218 595	-245 024
Summa finansiella poster		-208 375	-224 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-279 945	-631 050
ÅRETS RESULTAT		-279 945	-631 050

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	46 335 685	46 886 689
Maskiner och inventarier	13	311 992	356 560
Summa materiella anläggningstillgångar		46 647 676	47 243 248
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 647 676	47 243 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 882	135 694
Övriga fordringar	14	1 021 305	1 167 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 621	0
Summa kortfristiga fordringar		1 118 808	1 303 381
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 118 808	1 303 381
SUMMA TILLGÅNGAR		47 766 484	48 546 629

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 665 333	57 665 333
Fond för yttre underhåll		230 000	306 051
Summa bundet eget kapital		57 895 333	57 971 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 818 139	-20 263 140
Årets resultat		-279 945	-631 050
Summa fritt eget kapital		-21 098 084	-20 894 190
SUMMA EGET KAPITAL		36 797 249	37 077 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 700 000	4 200 000
Leverantörsskulder		140 325	425 840
Skatteskulder		355 755	349 691
Övriga kortfristiga skulder		231 544	93 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	541 612	400 052
Summa kortfristiga skulder		4 969 236	5 469 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 766 484	48 546 629

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-71 571	-406 642
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	595 572	591 164
	524 001	184 522
Erhållen ränta	10 220	20 616
Erlagd ränta	-219 721	-245 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 501	-39 886
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 534	-140 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	927	344 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 962	164 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-330 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-330 770
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	123	0
Amortering av lån	-500 123	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-149 038	-966 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	964 722	1 930 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	815 684	964 722

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stören 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 508 448	1 503 484
Hysesintäkter bostäder	91 040	86 700
Hysesintäkter lokaler, moms	948 733	898 464
Deb. fastighetsskatt, moms	62 467	79 006
Bredband	54 660	54 581
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 500
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-49 500	-7 500
Varmvatten, moms	1 200	1 200
Uppvärmning, moms	34 371	38 188
Drift, moms	1 910	0
Dröjsmålsränta	205	106
Pantsättningsavgift	6 877	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	3 939
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	8 859	10 512
Vidarefakturerade kostnader	0	21 988
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	47 709
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 674 304	2 737 449

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	15 461
Övriga intäkter	0	25 564
Summa	0	41 025

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	41 817	39 579
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 737
Städning enligt avtal	88 661	69 603
Hissbesiktning	1 738	0
Myndighetstillsyn	2 115	0
Gårdkostnader	1 931	10 253
Gemensamma utrymmen	149	2 684
Snöröjning/sandning	26 508	27 792
Mattvätt/Hyrmattor	6 581	6 257
Förbrukningsmaterial	0	2 077
Summa	169 501	164 983

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 962
Tvättstuga	11 871	3 704
Trapphus/port/entr	14 477	0
Dörrar och lås/porttele	1 310	0
VVS	0	32 301
Värmeanläggning/undercentral	5 643	0
Ventilation	4 484	124 507
Hissar	20 427	6 794
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 904
Summa	58 212	182 173

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	-189 201	307 752
Dörrar och lås	0	95 187
Ventilation	19 500	117 570
Summa	-169 701	520 509

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	93 153	93 228
Uppvärmning	619 534	453 459
Vatten	135 186	84 505
Sophämtning/renhållning	85 359	62 069
Summa	933 232	693 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 932	92 752
Tomträttsavgäld	278 700	278 700
Kabel-TV	8 919	11 375
Bredband	66 856	73 192
Fastighetsskatt	178 190	175 976
Korr. fastighetsskatt	1 589	0
Summa	640 187	631 995

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 840	231
Inkassokostnader	4 034	1 010
Revisionsarvoden extern revisor	51 722	47 184
Fritids och trivselkostnader	0	105
Föreningskostnader	90 128	30 543
Förvaltningsarvode enl avtal	85 158	101 573
Överlåtelsekostnad	15 952	5 514
Pantsättningskostnad	10 176	2 364
Administration	3 613	3 633
Konsultkostnader	60 146	79 050
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	324 769	277 517

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	149 021	100 000
Arbetsgivaravgifter	45 083	23 515
Summa	194 104	123 515

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	218 595	244 994
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	30
Summa	218 595	245 024

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 491 767	52 160 997
Årets inköp	0	330 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 491 767	52 491 767
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 605 078	-5 058 482
Årets avskrivning	-551 004	-546 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 156 082	-5 605 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN BYGGNAD	46 335 685	46 886 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 504 000	32 504 000
Taxeringsvärde mark	69 513 000	69 513 000
Summa	102 017 000	102 017 000

Föreningen äger inte marken utan har tomträtt.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	891 395	891 395
Utgående anskaffningsvärde	891 395	891 395
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-534 835	-490 267
Avskrivningar	-44 568	-44 568
Utgående avskrivning	-579 403	-534 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	311 992	356 560

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	205 621	202 964
Transaktionskonto hos SBC	284 819	666 682
Borgo räntekonto hos SBC	530 865	298 040
Summa	1 021 305	1 167 686

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 557	0
Förutbet kabel-TV	3 020	0
Förutbet bredband	18 044	0
Summa	27 621	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-04-28	0,89 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-04-28	2,97 %	3 700 000	4 200 000
Summa			9 700 000	10 200 000
Varav kortfristig del			3 700 000	4 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 700 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	418	0
Uppl kostn el	7 927	0
Uppl kostnad Värme	70 868	0
Uppl kostn räntor	421	1 547
Uppl kostn vatten	17 895	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 563	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	50 980
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 120	16 018
Förutbet hyror/avgifter	296 400	331 507
Summa	541 612	400 052

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 955 000	21 955 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under förvaltningsåret kommer två hyreslägenheter att ha sålts och gjorts om till bostadsrätter. Fyra duschar som tidigare varit gemensamma kommer att säljas för att införlivas i lägenheter. Bägge försäljningarna möjliggör amorteringar. Försäljning av duschar minskar även föreningens framtida utgifter för underhåll.

Underskrifter

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

Stockholm

David Lundberg
Ordförande

Anais Mi-Jin Dufberg Suh
Styrelseledamot

David Ohlsson
Styrelseledamot

Inger Katarina Marteleur
Styrelseledamot

Thomas Häggqvist
Styrelseledamot

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

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 10:45

DOCUMENT ID:

BJWZsH26Weg

ENVELOPE ID:

rJO9Sn6Weg-BJWZsH26Weg

DOCUMENT NAME:

Brf Stören 15, 769607-1690 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

78a38f63afe259f8b77e5bd054216abab1a04bad4ad7b2
00e4a7a1efd53e14dcccc88c186968466eaf61f6b4db3a
09fa14469b0c0ab2828e324903deace893a

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. Inger Katarina Marteleur katarina@marteleur.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:16 23.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.12.115
2. DAVID LUNDBERG lundberg.david@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:43 23.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.204
3. Carl David Ohlsson carl.david.ohlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 15:47 23.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.237.170
4. THOMAS HÄGGQVIST thaggqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2025 18:50 24.05.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.150.98
5. Anaïs Dufberg Suh anaïs.suh@hotmail.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 20:32 01.06.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
6. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:17 03.06.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.100.196

* 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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-29 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag.

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stören 15 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 10:37

SENT BY OWNER:

Beatrice Fejde · 03.06.2025 10:36

DOCUMENT ID:

BkMNG4V3MeI

ENVELOPE ID:

BkbGMNN2Mxg-BkMNG4V3MeI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stören 15.pdf

3 pages

SHA-512:

93464831183dc9360227f3c8e6011a26fcea99025edfcd
c319fee9fce9d55e229ca7111f28ded6de3ad12069fea3f
46747ed9bbd335e3c05e63630cb59e3d860

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	03.06.2025 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16)
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	03.06.2025 10:36	Low	IP: 4.223.100.196

* 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