

Årsredovisning 2025

Brf Strömkarlen

716421-8005



Brf
STRÖMKARLEN

Välkommen till årsredovisningen för Brf Strömkarlen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1992-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Fågel Blå 1	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 153 kvm samt fyra förråd med hyresrätt.

Styrelsens sammansättning

Josefin Östregård	Ledamot
Louise Erlandsson	Ordförande
Mårten Persson	Ledamot

Valberedning

Artur Gröning och Mattias Knutsson

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1996 ● Ny oljepanna
- 1998 ● Ommålning samtliga fönster
Nya yttertrappor
- 1999 ● Utbyte del av vattenledningar i källaren
- 2000 ● Omdragning el i källaren
Nytt tak
Nya portar
- 2000-2022 ● Kontinuerligt byte och relining av avloppsstammar
- 2003 ● Ombilning balkonger, nya balkongräcken
- 2005 ● Installation bergvärme
- 2006 ● Nyanläggning trädgårdsmiljö (plattor)
- 2007 ● Ommålning och kakling tvättstuga
- 2014 ● Ommålning av samtliga fönster på framsidan samt tak till burspråk våning 3
- 2015 ● Framdragning av trefas el till samtliga lägenheter
Indragning fiber för bredband och TV till samtliga lägenheter
- 2016 ● Byte diverse komponenter bergvärmeanläggning
Omputsning fasad gavel mot soptunnor
Ommålning trapphus, nya armaturer i trapphusen
- 2017 ● Omputsning fasad på hela baskidan
Byte diverse komponenter bergvärmeanläggning
- 2018 ● Byte av diverse komponenter bergvärmeanläggning
Tilläggsisolering av tak
- 2019 ● Byte av diverse komponenter bergvärmeanläggning
Installation av gemensamma postboxar i trappuppgångarna

- 2021** ● Installation av nya kodlås för entrédörrarna
Byte av torkskåp då det gamla gått sönder
Relining av avloppsstamarna i källaren
I samband med reliningen installerades ny toalett och nytt handfat i källaren
Byte av stam i lgh 87-1001 (871)
Byte av två värmepatroner till varmvatten tanken
Byte av cirkulationspump och växelventil i bergvärmeanläggning
- 2022** ● Iordningställande av markyta för ny miljöstation
Byte av köldbärarpump på slaven
Ommålning av samtliga fönster och balkongdörrar på översta våningen
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning genomförd med anmärkning
- 2023** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ombesiktning genomförd med godkänt intyg
Energibesiktning genomfördes
Miljöstationen färdigställdes med kärlskåp efter beviljat bygglov
Byte av två elpatroner på varmvattentanken
- 2024** ● OVK efterbesiktning efter lägenhetsreovering i lgh med ombyggnad av ventilationskanal
Byte av ett läckande rör (flexrör) på bergvärmeanläggningen
- 2025** ● Ommålning inspektionslucka och vädringsgaller på källargrunden
Ny tvättmaskin installerades i den gemensamma tvättstugan
Ommålning källarens yttre entrédörr

Planerade underhåll

- 2026** ● Stenläggning kullersten vid ena trappan, Påfyllning av grus i ena trappan, Lägga gångstenar mellan två trappor
Utredning och projektering inför framtida utbyte av bergvärmeanläggning
- 2027-2028** ● Ommålning utvändigt på fönster, BV och våning 1

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning (Hushållssopor och Matavfall)	Stockholm Vatten och Avfall AB
Digital-TV (Basutbud)	Sappa AB
Domän	Wbs Wireless Business
Ekonomisk Förvaltare	Nabo AB
El-distribution	Fortum Markets AB
El-nät	Ellevio AB
Fastighetsnära insamling (Papper)	Remondis Recycling Sweden AB
Fastighetsnära insamling (Plast, Glas, Metall)	Wayoo (tidigare Office Recycling) AB
Fiber (Internet)	Bredband2 AB
Hemsida	BRFNET (Svenska virtuella system AB)
Service och underhåll oljepanna	Energisparkonsult AB
Service och underhåll bergvärme	Energipartner AB
Trapphusstädning	SMART Förvaltning AB
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och säkerställa ett tillräckligt sparande för kommande underhållsåtgärder.

Årsavgifterna justerades under året med 2,5 % från och med 1 maj 2025 i enlighet med styrelsens beslut.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan.

Övriga uppgifter

Tekniska åtgärder

Under året installerades en ny tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan. Mindre löpande fastighetsunderhåll har också genomförts.

Mot slutet av året konstaterades att föreningens bergvärmeanläggning, installerad 2005, närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Styrelsen har därför påbörjat arbetet med att utreda förutsättningarna för ett framtida utbyte av anläggningen.

Syftet är att säkerställa fortsatt driftsäker och energieffektiv uppvärmning av fastigheten på lång sikt.

Under 2025 fattades inget investeringsbeslut eftersom projektering, teknisk analys och upphandling av offerter ännu inte var genomförda. Arbetet med att ta fram underlag och genomföra upphandling fortsätter under 2026.

Fastighetens uppvärmning sker via bergvärme, vilket innebär att huvuddelen av uppvärmningskostnaden redovisas som fastighetsel.

Medlemsengagemang och information

Under året har ett antal gemensamma städdagar genomförts där medlemmarna tillsammans har underhållit och förbättrat föreningens gårdsmiljö, uteplatser och gemensamma källarutrymmen.

Styrelsen har även under året skickat ut flera digitala informationsbrev till medlemmarna med löpande information om föreningens förvaltning, ekonomi och planerade underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar löpande med uppföljning av föreningens ekonomi och underhållsplan i syfte att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi och god framförhållning inför kommande underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 083 314	1 064 070	964 000	820 000
Resultat efter fin. poster	121 285	-6 188	-369 232	-420 000
Soliditet (%)	23	22	22	24
Yttre fond	313 321	-	-	-
Taxeringsvärde	31 600 000	32 800 000	32 800 000	32 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	909	827	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	98,5	94	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 308	6 343	6 378	6402
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 308	6 343	6 378	6402
Sparande / kvm totalyta, kr	275	164	-46	345
Elkostnad / kvm totalyta, kr	157	153	142	211
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	21	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	213	169	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,86	2,81	-
Räntekänslighet (%)	6,82	6,97	8	9

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.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 243 100	-	-	11 243 100
Fond, yttre underhåll	0	-	313 321	313 321
Balanserat resultat	-9 150 547	-6 188	-313 321	-9 470 056
Årets resultat	-6 188	6 188	121 285	121 285
Eget kapital	2 086 365	0	121 285	2 207 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 470 056
Årets resultat	121 285
Totalt	-9 348 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	94 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 376
Balanseras i ny räkning	-9 437 195
	-9 348 771

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	1 083 314	1 064 070
Övriga rörelseintäkter	3	1	0
Summa rörelseintäkter		1 083 315	1 064 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-472 779	-489 571
Övriga externa kostnader	9	-79 753	-166 825
Personalkostnader	10	-9 664	-12 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 882	-192 228
Summa rörelsekostnader		-751 078	-861 578
RÖRELSERESULTAT		332 236	202 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 663	1 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-212 614	-210 288
Summa finansiella poster		-210 951	-208 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		121 285	-6 188
ÅRETS RESULTAT		121 285	-6 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	8 961 324	9 143 772
Maskiner och inventarier	13	57 858	17 527
Summa materiella anläggningstillgångar		9 019 182	9 161 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 019 182	9 161 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 038	16 783
Övriga fordringar	14	598 208	364 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 169	65 679
Summa kortfristiga fordringar		677 415	447 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		677 415	447 036
SUMMA TILLGÅNGAR		9 696 597	9 608 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 243 100	11 243 100
Fond för yttre underhåll		313 321	0
Summa bundet eget kapital		11 556 421	11 243 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 470 056	-9 150 547
Årets resultat		121 285	-6 188
Summa fritt eget kapital		-9 348 771	-9 156 735
SUMMA EGET KAPITAL		2 207 650	2 086 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 943 559	2 000 000
Summa långfristiga skulder		4 943 559	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 329 452	5 313 088
Leverantörsskulder		44 037	30 551
Skatteskulder		2 072	2 646
Övriga kortfristiga skulder		4 063	3 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	165 764	172 082
Summa kortfristiga skulder		2 545 388	5 521 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 696 597	9 608 335

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	332 236	202 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	188 882	192 228
	521 118	394 720
Erhållen ränta	1 663	1 609
Erlagd ränta	-219 027	-212 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 754	183 952
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 241	-46 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 467	-2 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 463	135 275
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 765	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 765	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 077	-40 452
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 077	-40 452
ÅRETS KASSAFLÖDE	232 621	94 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364 406	269 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	597 027	364 406

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strömkarlen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 065 996	1 048 524
Hysesintäkter, lokaler	15 252	15 252
Övriga intäkter	2 066	294
Summa	1 083 314	1 064 070

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 528	4 450
Städning	30 127	26 760
Övrigt	2 138	1 776
Besiktning och service	3 902	15 590
Trädgårdsarbete	2 894	2 928
Summa	40 588	51 504

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 155
Bostäder	0	7 480
Tvättstuga	0	2 591
Trapphus/port/entr	0	4 900
Värme	22 205	7 309
El	0	2 247
Summa	22 205	26 681

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	6 376	2 124
Gård/markytor	0	539
Summa	6 376	2 663

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	180 770	176 726
Uppvärmning	0	23 768
Vatten	50 172	44 826
Sophämtning	35 047	37 028
Summa	265 989	282 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 946	36 837
Bredband	65 304	61 828
Arvode Teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	137 621	126 375

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	27 001	95 436
Förbrukningsmaterial	2 875	8 506
Revisionsarvoden	18 625	17 500
Ekonomisk förvaltning	31 252	31 252
Konsultkostnader	0	14 131
Summa	79 753	166 825

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	8 000	8 999
Sociala avgifter	1 664	3 955
Summa	9 664	12 954

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 558	209 634
Övriga räntekostnader	56	654
Summa	212 614	210 288

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 931 749	14 931 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 931 749	14 931 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 787 977	-5 605 529
Årets avskrivning	-182 448	-182 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 970 425	-5 787 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 961 324	9 143 772
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 580 665</i>	<i>5 580 665</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	19 800 000
Summa	31 600 000	32 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 438	177 438
Årets inköp	46 765	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 203	177 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-159 911	-150 131
Årets avskrivning	-6 434	-9 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 345	-159 911
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 858	17 527

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 182	168
Nabo klientmedelskonto	315 346	247 377
Borgo Räntekonto	281 680	117 029
Summa	598 208	364 574

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 825	6 894
Städning	2 517	2 432
Försäkringspremier	30 594	29 749
Bredband	18 872	18 791
Förvaltning	9 361	7 813
Summa	73 169	65 679

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-06-01	3,25 %	696 918	696 918
Stadshypotek	2026-03-03	3,24 %	100 000	100 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,24 %	191 000	193 000
Stadshypotek	2029-06-30	2,97 %	143 625	144 750
Stadshypotek	2026-10-30	1,55 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2028-04-30	3,04 %	490 250	491 750
Stadshypotek	2028-04-30	3,02 %	727 975	735 739
Stadshypotek	2026-04-30	3,07 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2029-04-30	3,19 %	324 376	327 844
Stadshypotek	2029-04-30	3,19 %	706 870	714 122
Stadshypotek	2027-04-30	3,06 %	1 658 739	1 671 465
Stadshypotek ab	2030-04-30	3,31 %	233 258	237 500
Summa			7 273 011	7 313 088
Varav kortfristig del			2 329 452	5 313 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 070 751 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 052	3 580
EI	19 030	22 512
Utgiftsräntor	25 921	32 334
Vatten	8 387	7 466
Förutbetalda avgifter/hyror	93 374	91 190
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	165 764	172 082

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 12 % från och med 1 april 2026. Höjningen syftar till att stärka föreningens ekonomi inför kommande större underhållsåtgärder, däribland planerat framtida utbyte av föreningens bergvärmeanläggning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Josefin Östregård
Ledamot

Louise Erlandsson
Ordförande

Mårten Persson
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 20:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.04.2026 12:23

DOCUMENT ID:

HkziwDja-x

ENVELOPE ID:

BJbowPoT-x-HkziwDja-x

DOCUMENT NAME:

Brf Strömkarlen, 716421-8005 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

aee7db62a20d17158e1cd402a1a9e4760c5ee93618b05cf00cc7287fe5281a5c7a80cbb1bba51a4a5f1cefe8757f3ecfc66343ca527a95e131bcad3e728752e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strömkarlen, org.nr. 716421-8005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strömkarlen 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

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