Årsredovisning

BRF Stockby Strand

769620-8110

Styrelsen för BRF Stockby Strand får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet
År 2011 förvärade bostadsrättsföreningen fastigheterna Stockby 1:87 och 1:347.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.
Marken innehas med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.
Av föreningens 4 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen består av 7 medlemmar. Under räkenskapsåret har inga överlåtelser skett.

Avgifter
Under året har det skett en avgiftshöjning med 10%.
Årsavgifter täcker föreningens kostnader samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten.

Styrelse sammansättning har varit följande:

Johan Kejler	ledamot
Emma Petersson	ledamot
Beata Nowakowska	ledamot
Linda Hammar	ledamot
Henrik Petersson	suppleant
Janne Vesanen	suppleant
Sofia Johansson	suppleant
Robert Wasilewski	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Andreas Blomqvist, Revideum AB.

Reparationer och underhåll
Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2045.
Under året har inga större reparationer eller underhållsarbeten utförts.
Löpande underhåll av fastigheten har skett.

Förvaltning
Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entrepenörer.
Den ekonomiska förvaltningen handhas av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	214	214	196	178
Resultat efter finansiella poster	-61	-55	-94	-14
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	348	348	319	290
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 503	4 536	4 568	4 601
Sparande (kr) per kvadratmeter	22	33	-31	94
Räntekänslighet %	13	13	14	16
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 503	4 536	4 568	4 601
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m2). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m2). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	13 393 290	110 000	-243 084	-54 768	**13 205 438**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-54 768	54 768	**0**
Förändring av yttre fond		10 000	-10 000		**0**
Årets resultat				-61 419	**-61 419**
Belopp vid årets utgång	**13 393 290**	**120 000**	**-307 852**	**-61 419**	**13 144 019**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-307 852
Årets resultat	-61 419
Summa	*-369 271*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	10 000
Balanseras i ny räkning	-379 271
Summa	*-369 271*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter		213 840	213 840
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**213 840**	**213 840**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-87 301	-81 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-75 000	-75 000
Summa rörelsekostnader		**-162 301**	**-156 158**
Rörelseresultat		***51 539***	***57 682***
Finansiella poster			
Räntekostnader		-112 958	-112 450
Summa finansiella poster		**-112 958**	**-112 450**
Resultat efter finansiella poster		***-61 419***	***-54 768***
Resultat före skatt		***-61 419***	***-54 768***
Årets resultat		***-61 419***	***-54 768***

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 572 000	15 641 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 050	36 050
Summa materiella anläggningstillgångar		*15 602 050*	*15 677 050*
Summa anläggningstillgångar		**15 602 050**	**15 677 050**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		417	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 367	10 038
Summa kortfristiga fordringar		*18 784*	*10 101*
Kassa och bank			
Kassa och bank		376 047	388 771
Summa kassa och bank		*376 047*	*388 771*
Summa omsättningstillgångar		**394 831**	**398 872**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 996 881**	**16 075 922**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 393 290	13 393 290
Yttre fond		120 000	110 000
Summa bundet eget kapital		*13 513 290*	*13 503 290*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-307 852	-243 084
Årets resultat		-61 419	-54 768
Summa fritt eget kapital		*-369 271*	*-297 852*
Summa eget kapital		**13 144 019**	**13 205 438**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 290 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**1 290 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	1 475 000	785 000
Förskott på hyror/avgifter		19 602	17 820
Aktuella skatteskulder		38 100	37 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 160	30 516
Summa kortfristiga skulder		**1 562 862**	**870 484**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 996 881**	**16 075 922**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 539	57 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	75 000	75 000
Räntekostnader	-112 958	-112 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*13 581*	*20 232*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 901	-692
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	596	4 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 276**	**24 387**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-20 000**	**-20 000**
Årets kassaflöde	**-12 724**	**4 387**
Likvida medel vid årets början	**388 771**	**384 384**
Likvida medel vid årets slut	**376 047**	**388 771**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Reparationer och underhåll	10 447	–
Fastighetsskatt	19 526	19 400
Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar	20 404	14 591
Vägföreningsavgifter	4 000	12 000
Revisionsarvode	13 288	17 295
Redovisningstjänster	18 636	16 872
Övriga kostnader	1 000	1 000
	87 301	**81 158**

Not 3 Avskrivningar

Byggnad	0,5-4 procent, 25-200 år
Inventarier	10 procent, 10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter/komponenter.

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 401 290	9 401 290
Utgående anskaffningsvärden	9 401 290	9 401 290
Ingående avskrivningar	-852 290	-783 290
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-69 000	-69 000
Utgående avskrivningar	-921 290	-852 290
Ingående anskaffningsvärde mark	7 092 000	7 092 000
Utgående uppskrivningar	7 092 000	7 092 000
Redovisat värde	**15 572 000**	**15 641 000**
Taxeringsvärden	15 942 000	15 942 000

Boytan utgör 614 kvm. Inga lokaler uthyrning finns. Byggnadsår är 2011.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 050	55 050
Utgående anskaffningsvärden	55 050	55 050
Ingående avskrivningar	-19 000	-13 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-25 000	-19 000
Redovisat värde	**30 050**	**36 050**

Not 6 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken, fast ränta 3,80% tom 2027-01-30	-1 000 000	-1 000 000
Handelsbanken, fast ränta 3,09% tom 2026-10-30	-460 000	-465 000
Handelsbanken, fast ränta 4,13% tom 2026-01-30	-1 000 000	-1 000 000
Handelsbanken, fast ränta 3,53% tom 2027-10-30	-305 000	-320 000
	-2 765 000	**-2 785 000**

Lånen med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed långfristiga skulder efter förfallodatum.
Av lånen förfaller 20 000kr inom ett år.
Av lånen förfaller 2 665 000 kr senare än fem år.

Not 7 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar, Handelsbanken	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	**3 000 000**	**3 000 000**

UNDERSKRIFTER

Ekerö den 260420

Beata Nowakowska

Linda Hammar

Johan Kejler

Emma Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Andreas Blomqvist
Revisor

REVIDEUM

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i BRF Stockby Strand
Org.nr 769620-8110

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockby Strand 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Som del av en revision enligt god revisionssed 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 Stockby Strand 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 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, 2026-05-03

Andreas Blomqvist

Revisor