

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Stören 20**

716425-8423

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Verksamhetens art och inriktning**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos PRV 1988-03-04. Ekonomisk plan enligt 3 kap 1 § fastställdes på stämma 2002-09-24 och har registrerats hos PRV. Stören 20 tillträdde 2002-10-31.

Stören 20 är belägen på Högbergsgatan 81 A-D och Bengt Ekehjelmmsgatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 1 165 m<sup>2</sup>. Marken innehas med tomträtt. Det nuvarande tomträttsavtalet gäller t o m 2033-05-31. Tomträttsavgälden är fastställd till 536 500 kr per år med nedsättning t o m 2027-05-31.

Fastigheten består av 35 lägenheter om 2 064 m<sup>2</sup> och 2 lokaler om 225 m<sup>2</sup>. Två av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt och 33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsarea är 1 933 m<sup>2</sup>.

Byggnadsår är 1896. Fastigheten ombyggdes totalt 1986.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

#### **Föreningsstämma och styrelse**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.  
Vid stämman valdes följande styrelse:

#### *Ordinarie ledamöter:*

Lisa Olsson  
Monika Orski  
Robert Rantataro  
Max Larsson  
Johan Skarin

#### *Suppleanter:*

Håkan Lundberg

Vid stämman utsågs även:

*Revisor:* Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB

*Valberedning:* Lai Kim Lim och Lauren McIntosh

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

## Löner och ersättning

Enligt stämmobeslut 2025 har styrelse 58 800 kr att fördela för mandatperioden 2025-2026.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftshöjning 7% fr o m 2025-01-01
- Åtgärdat OVK anmärkningar vilket resulterat i ett godkänt OVK protokoll
- En extra amortering på 100 000 SEK
- Introducerade kartongåtervinning på gården

## Medlemsinformation

### Medlemsantal och överlåtelse

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 43 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 43 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 100	1 979	1 885	1 823	1 681
Resultat efter finansiella poster	-833	-371	-556	482	113
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	833	778	741	720	719
Soliditet (%)	63,6	64,2	62,2	64,0	63,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 036	7 087	7 501	7 501	7 501
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 941	5 985	6 335	6 335	6 335
Räntekänslighet (%)	8,4	9,1	10,1	10,4	10,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	24	140	303	192
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	157	100	89	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,1	75,5	75,4	75,7	80,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\* Obs! Utfall 2024 innehåller retroaktiv korrigering av vattenförbrukning 2015-2023.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar underskott under 2025 mest kopplat till fastighetens avskrivningar då kassflödet är positivt. Styrelsen arbetar för att säkerställa föreningens framtida ekonomi. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6% fr o m 2026-01-01 för att möta inflationskraven och säkerställa ett stabilt sparande.

Utöver detta har föreningen två hyresrätter som kommer att generera ett likviditetstillskott vid upplåtelse i framtiden. Detta kan nyttjas för finansiering av kommande underhållsprojekt.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 451 824	2 941 111	1 105 332	-6 605 837	-371 029	<b>25 521 401</b>
Avsättning yttrefond			281 289	-281 289		<b>0</b>
Uttag yttrefond			-214 802	214 802		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-371 029	371 029	<b>0</b>
Årets resultat					-833 325	<b>-833 325</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 451 824</b>	<b>2 941 111</b>	<b>1 171 819</b>	<b>-7 043 353</b>	<b>-833 325</b>	<b>24 688 076</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 043 353
årets förlust	-833 325
	<b>-7 876 678</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 289
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-68 400
i ny räkning överföres	-8 089 567
	<b>-7 876 678</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 099 598	1 978 652
Övriga rörelseintäkter		15 114	15 019
		<b>2 114 712</b>	<b>1 993 671</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-107 697	-132 810
Planerat underhåll	4	-68 400	-214 802
Driftskostnader	5	-1 199 902	-1 181 248
Övriga externa kostnader		-52 207	-47 244
Personalkostnader	6	-72 800	-73 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 980	-212 124
		<b>-2 486 986</b>	<b>-1 862 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-372 274</b>	<b>131 519</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 123	5 983
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 555	-509 016
		<b>-461 051</b>	<b>-502 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-833 325</b>	<b>-371 030</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-833 325</b>	<b>-371 030</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-833 325</b>	<b>-371 029</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	37 435 126	38 421 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
		<b>37 435 126</b>	<b>38 421 106</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 435 126</b>	<b>38 421 106</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 323	0
Övriga fordringar		8 838	9 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 591	169 118
		<b>182 752</b>	<b>178 824</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 225 663	1 181 956
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 408 415</b>	<b>1 360 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 843 541</b>	<b>39 781 886</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 392 935	31 392 935
Fond för yttre underhåll		1 171 819	1 105 332
		<b>32 564 754</b>	<b>32 498 267</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 043 353	-6 605 838
Årets resultat		-833 325	-371 029
		<b>-7 876 678</b>	<b>-6 976 867</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 688 076</b>	<b>25 521 400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 100 000	13 700 000
Leverantörsskulder		38 949	158 153
Skatteskulder		3 486	8 640
Övriga skulder		141 000	141 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 030	252 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 655 465</b>	<b>14 260 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 843 541</b>	<b>39 781 886</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-372 274	131 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	985 980	212 124
Erhållen ränta	6 504	6 467
Erlagd ränta	-382 788	-617 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>237 422</b>	<b>-267 718</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-10 746	2 663
Förändring av kortfristiga fordringar	4 394	-38 223
Förändring av leverantörsskulder	-119 204	-551 858
Förändring av kortfristiga skulder	31 841	-986
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>143 707</b>	<b>-856 122</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 707</b>	<b>-1 656 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 181 956	2 838 078
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 225 663</b>	<b>1 181 956</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Trapphus	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	50 år
El	50 år
Värme	25 år
Stamledning vatten	50 år
Ventilation	30 år
Innergården	40 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 609 944	1 504 584
Hyror bostäder	191 205	184 716
Hyror lokaler	291 576	287 592
Pant och överlåtelse avgifter	1 470	0
Övriga intäkter	5 403	1 760
	<b>2 099 598</b>	<b>1 978 652</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

### Not 3 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	40 599	36 874
Gemensamma utrymmen	1 256	5 892
Tvättutrustning	12 102	11 474
Övriga installationer	39 605	40 324
Utvändig huskropp	196	18 160
Markytor	13 939	20 085
	<b>107 697</b>	<b>132 809</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Fönsterreovering	0	107 500
Fläktbyte	0	62 471
Övriga installationer	0	44 831
Invändiga installationer	68 400	0
	<b>68 400</b>	<b>214 802</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	85 181	76 968
Förvaltningsarvode	93 384	86 790
Fastighetsskötsel	90 535	88 701
Snöröjning/Sandning	4 643	21 238
Sophämtning	77 040	66 966
Grovavfall	16 659	7 685
Fastighetsel	95 003	91 253
Vatten och avlopp*	120 522	192 046
Försäkringspremier	57 280	52 863
Självrisk	49 469	0
Tomträttsavgäld	431 275	387 733
Fastighetsskatt	77 680	104 680
Övriga kostnader	1 230	4 325
	<b>1 199 901</b>	<b>1 181 248</b>

\* Utfallet 2024 avser vattenkostnader innehåller retroaktiv korrigering av vattenförbrukning avseende år 2015-2023.

### Not 6 Arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	57 300
Sociala kostnader	15 500	16 624
	<b>72 800</b>	<b>73 924</b>
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>72 800</b>	<b>73 924</b>

### Not 7 Byggnader med tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 423 970</b>	<b>42 423 970</b>
Ingående avskrivningar	-4 002 864	-3 790 740
Årets avskrivningar	-985 980	-212 124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 988 844</b>	<b>-4 002 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 435 126</b>	<b>38 421 106</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 734 000	30 477 000
Taxeringsvärden Tomträtt	59 000 000	63 286 000
	<b>90 734 000</b>	<b>93 763 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 809	408 809
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 809</b>	<b>408 809</b>
Ingående avskrivningar	-408 809	-408 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-408 809</b>	<b>-408 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 001 985	863 278
Swedbank	218 678	318 678
SBAB	5 000	0
	<b>1 225 663</b>	<b>1 181 956</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,401	2026-02-28	3 100 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	2,650	2027-11-25	10 500 000	10 500 000
			<b>13 600 000</b>	<b>13 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 100 000	13 700 000

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgiftshöjning med 6% från 2026-01-01
- Sotning och brandskyddsinspektion genomförd mars 2026

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-29.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Lisa Olsson  
Ordförande



Johan Skarin



Robert Rantataro



Monika Orski



Max Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577506504

## Dokument

296 Brf Stören 20 ÅR 2025 716425-8423 slutgiltig  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2026-05-08 09:06:20 CEST (+0200) av  
Administratör Scrive (AS)  
Färdigställt 2026-05-08 15:18:02 CEST (+0200)

## Initierare

Administratör Scrive (AS)  
Förvaltningsaktiebolaget Teoge  
konsult@teoge.se  
+46766771768

## Signerare

Lisa Olsson (LO)  
lisakristinaolsson@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'LO', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA  
OLSSON"  
Signerade 2026-05-08 09:41:43 CEST (+0200)

Johan Skarin (JS)  
johanskarin94@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Skarin', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN SKARIN"  
Signerade 2026-05-08 09:38:18 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577506504

Robert Rantataro (RR)  
rrtaro@gmail.com



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RR' with a flourish.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT RANTATARO"  
Signerade 2026-05-08 11:24:48 CEST (+0200)

Monika Orski (MO)  
monika@orski.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M Orski'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONIKA ORSKI"  
Signerade 2026-05-08 10:23:52 CEST (+0200)

Max Larsson (ML)  
max.carl.larsson@gmail.com



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ML' with a flourish.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX  
LARSSON"  
Signerade 2026-05-08 10:40:03 CEST (+0200)

Caroline Ståhlberg (CS)  
caroline@islingerevision.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Caroline Ståhlberg'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Caroline Ståhlberg"  
Signerade 2026-05-08 15:18:02 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577506504

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

