

Årsredovisning 2025

Brf Stengodset 23

769613-9547



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stengodset 23

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stengodset 23. Stengodset 23 består av ett flerbostadshus jämte mark på adress Robert Almströmsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930. Fastigheten förvärvades 2009-07-01.

Marken innehas med äganderätt och föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1 003 kvm. Total bostadsrättsyta är 979 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök (varav en är hyresrätt)

14 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Tofteräng	Ordförande
Anna Karin Maria J Svahnström	Styrelseledamot
Johan Forsman	Styrelseledamot
Marcus Edlund	Styrelseledamot
Ove Palmberg	Styrelseledamot

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Christoffer Holm och Saga Tofteräng

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen (två ledamöter i förening).

Revisorer

Tore Asplund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen saknar för närvarande en aktuell underhållsplan men har under 2026 påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Hiss, ombyggnad
Tak, ny plåt
- 2011** ● Ny elcentral och stigare
Ny fjärrvärmecentral
Stambyte, partiellt
Nytt fibernät indraget
- 2012** ● Ny avloppstam källare
Tvättstuga, nya maskiner
- 2013** ● Framsida, cykelställ och sopkärl
- 2014** ● Porten renoverades
Injustering av värmen slutfördes
- 2015** ● Fönsterrenovering
- 2016** ● Statusbesiktning
Låssystem
Dörr värmecentral
Gårdstrappan
- 2017** ● Bygglov samt upphandling och projektering av fasadrenovering
Installation av galler och dörr för att skydda värmecentral
- 2018** ● Nytt torkskåp i tvättstugan
Relining, inkommande gasledning
Byte primär/sekundär avstängning inkommande vatten
Renovering fasad, byte balkongräcken (vädringsbalkonger), byte stuprör samt utebelysning
- 2019** ● Justering och isolering dörrar till vädringsbalkongerna
Anlagt gräsmatta och plantering framsidan
Säkerhetsdörr till källaren samt ny utrymningsarmatur
- 2021** ● Galler för fönster i källaren
Stampolning

- 2022 ● Ny innerdörr till hissen
OVK
Trapphusrenovering
- 2023 ● Sotning
- 2024 ● Stamspolning bottenplatta / källare
- 2025 ● Stamspolning (alla avloppsstammar, inkl. stick i lägenheter)
- 2026 ● Reparation av avloppsstammar i bottenplatta (skarvar som glidit isär)

Avtal med leverantörer

AL Städservice	Städ
Brandsäkra Norden AB	Brandskydd
Fastighetsägarna	Undercentral
HostUp	Hemsida
KONE	Hiss
Skellefteå Kraft	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
SVOA	Vatten & Avfall
Telenor	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 visar ett underskott. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar man bort årets avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat.

Under året har föreningens räntekostnader, som utgör en betydande kostnadspost, minskat till följd av lägre räntor jämfört med föregående år. Föreningen har även genomfört ett planerat underhåll i form av stamspolning.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.)

Avgifterna höjdes ej under året 2025. I samband med fastställandet av budgeten för 2026 beslutade dock styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 12% från och med den 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel (utöver vad som täcks av befintliga leverantörsavtal) ombesörjer föreningen själv.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 018 983	1 020 877	817 068	734 232
Resultat efter fin. poster	-50 460	-129 646	-96 721	-1 572 794
Soliditet (%)	75	75	76	76
Yttre fond	237 600	158 400	79 200	561 850
Taxeringsvärde	45 800 000	45 200 000	45 200 000	45 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	964	758	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,5	90,4	91,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 450	6 450	6 450	6 502
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 296	6 296	6 296	6 346
Sparande / kvm totalyta, kr	201	63	97	-73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	19	18	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	190	176	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	43	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	252	228	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	3,95	2,51	1,51
Räntekänslighet (%)	6,69	6,69	8,51	9,52

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

Föreningens resultat för 2025 visar ett underskott om 50 460 SEK. Det är dock viktigt att notera att resultatet inkluderar avskrivningar om 186 300 SEK, vilka utgör en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat om 135 840 SEK.

Föreningens kassaflöde är positivt och likviditeten bedöms som god. Den positiva utvecklingen av kassan har fortsatt under året. I samband med fastställandet av budgeten för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 12 procent från och med den 1 januari 2026. Åtgärden, i kombination med föreningens starka likviditet, skapar förutsättningar för att återuppta amortering av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 542 728	-	-	25 542 728
Fond, yttre underhåll	158 400	-	79 200	237 600
Balanserat resultat	-5 435 061	-129 646	-79 200	-5 643 907
Årets resultat	-129 646	129 646	-50 460	-50 460
Eget kapital	20 136 421	0	-50 460	20 085 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 643 907
Årets resultat	-50 460
Totalt	-5 694 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	94 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 625
Balanseras i ny räkning	-5 723 542
	-5 694 367

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	1 018 983	1 020 877
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		1 018 983	1 020 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-614 960	-602 131
Övriga externa kostnader	9	-69 111	-69 486
Personalkostnader	10	-25 758	-37 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 300	-192 682
Summa rörelsekostnader		-896 129	-901 630
RÖRELSERESULTAT		122 854	119 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		258	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173 572	-249 363
Summa finansiella poster		-173 314	-248 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 460	-129 646
ÅRETS RESULTAT		-50 460	-129 646

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 989 910	26 172 958
Markanläggningar	13	98 746	101 362
Maskiner och inventarier	14	21 632	22 268
Summa materiella anläggningstillgångar		26 110 288	26 296 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 110 288	26 296 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 048	0
Övriga fordringar	15	23 759	24 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 464	50 622
Summa kortfristiga fordringar		81 271	75 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		468 561	314 994
Summa kassa och bank		468 561	314 994
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 832	390 379
SUMMA TILLGÅNGAR		26 660 120	26 686 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 542 728	25 542 728
Fond för yttre underhåll		237 600	158 400
Summa bundet eget kapital		25 780 328	25 701 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 643 907	-5 435 061
Årets resultat		-50 460	-129 646
Summa fritt eget kapital		-5 694 367	-5 564 707
SUMMA EGET KAPITAL		20 085 961	20 136 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 300 000
Summa långfristiga skulder		0	1 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 315 000	5 015 000
Leverantörsskulder		34 948	34 864
Skatteskulder		2 684	3 429
Övriga kortfristiga skulder		0	6 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	221 527	190 804
Summa kortfristiga skulder		6 574 159	5 250 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 660 120	26 686 967

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 854	119 247
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	186 300	192 682
	309 154	311 929
Erhållen ränta	258	470
Erlagd ränta	-181 763	-253 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 649	58 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 886	10 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 804	31 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 567	100 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	153 567	100 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	314 994	214 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	468 561	314 994

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stengodset 23 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 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Installationer	2,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	902 460	902 460
Hysesintäkter, bostäder	63 276	63 276
Bredband	43 560	43 560
Övriga intäkter	9 687	11 581
Summa	1 018 983	1 020 877

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	-0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	47 017	42 585
Städning	47 633	45 803
Brandskydd	18 269	18 660
Trädgårdsarbete	3 376	1 053
Summa	116 295	108 101

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	28 785	65 079
Hissar	8 616	51 580
Summa	37 401	116 659

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	65 625	0
Summa	65 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	25 111	19 197
Uppvärmning	189 611	190 752
Vatten	47 785	42 832
Sophämtning	31 683	25 838
Summa	294 190	278 619

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	800
Fastighetsförsäkringar	19 961	18 533
Bredband	43 560	43 560
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	101 449	98 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	403	610
Övriga förvaltningskostnader	6 012	8 886
Revisionsarvoden	11 250	10 750
Ekonomisk förvaltning	40 688	39 224
Serv.avg branschorg.	4 730	4 730
Bankkostnader	6 028	5 286
Summa	69 111	69 486

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	19 600	28 406
Sociala avgifter	6 158	8 925
Summa	25 758	37 331

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173 572	249 363
Summa	173 572	249 363

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 831 848	28 831 848
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 831 848	28 831 848
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 658 890	-2 475 842
Årets avskrivning	-183 048	-183 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 841 938	-2 658 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 989 910	26 172 958
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 634 210</i>	<i>13 634 210</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	32 000 000
Summa	45 800 000	45 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 546	130 546
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 546	130 546
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 184	-26 568
Årets avskrivning	-2 616	-2 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 800	-29 184
Utgående restvärde enligt plan	98 746	101 362

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	122 788	122 788

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

	122 788	122 788
--	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-100 520	-93 502
----------	----------	---------

Årets avskrivning	-636	-7 018
-------------------	------	--------

Utgående ackumulerad avskrivning

	-101 156	-100 520
--	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	21 632	22 268
--	---------------	---------------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 759	24 763

Summa

	23 759	24 763
--	---------------	---------------

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 355	21 590

Försäkringspremier	8 561	7 970
--------------------	-------	-------

Bredband	10 890	10 890
----------	--------	--------

Ekonomisk förvaltning	10 658	10 172
-----------------------	--------	--------

Summa

	50 464	50 622
--	---------------	---------------

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,74 %	300 000	300 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,89 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,89 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,74 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,96 %	1 340 000	1 340 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,89 %	1 175 000	1 175 000
Summa			6 315 000	6 315 000
Varav kortfristig del			6 315 000	5 015 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 315 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	2 400	1 870
Uppvärmning	26 074	24 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Utgiftsräntor	27 182	35 373
Vatten	7 987	7 148
Löner	37 506	17 906
Sophantering	5 468	4 631
Sociala avgifter	11 784	5 626
Förutbetalda avgifter/hyror	93 126	84 108
Summa	221 527	190 804

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 440 000	6 440 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid den planerade spolningen och filmningen av fastighetens avloppsstammar som genomfördes under 2025 konstaterades att en avloppsstam hade glidit isär i en skarv i bottenplattan. Reparation av skadan genomfördes i januari 2026 och arbetet utfördes utan anmärkning. I samband med fastställandet av budgeten för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrätterna med 12 procent från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Karin Maria J Svahnström
Styrelseledamot

Fredrik Tofteräng
Ordförande

Johan Forsman
Styrelseledamot

Marcus Edlund
Styrelseledamot

Ove Palmberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Tore Asplund
Revisor

Revisionsrapport

Brf Stengodset 23

Org.nr 769613-9547

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Stengodset 23 för år 2025

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen för räkenskapsåret 2025 och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 23 april 2026



Tore Asplund

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576588536

Dokument

Brf Stengodset 23, 769613-9547 - Ej undertecknad
årsredovisning 2025-12-31 (1)-merged
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-27 18:05:11 CEST (+0200) av Reduca
eSign (Re)
Färdigställt 2026-04-28 08:46:36 CEST (+0200)

Initierare

Reduca eSign (Re)
reduca-esign@reduca.se

Signerare

Tore Asplund (TA)
tore.asplund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORE ASPLUND"
Signerade 2026-04-27 19:12:03 CEST (+0200)

Marcus Edlund (ME)
marcusedlund@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Edlund"
Signerade 2026-04-27 18:56:31 CEST (+0200)

Johan Forsman (JF)
johan.h.forsman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FORSMAN"
Signerade 2026-04-27 19:34:45 CEST (+0200)

Fredrik Tofteräng (FT)
carlfredrikalm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK TOFTERÄNG"
Signerade 2026-04-27 18:07:14 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576588536

Anna Svahnström (AS)
anna.svahnstrom@lidingo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Karin Maria J Svahnström"
Signerade 2026-04-28 08:46:36 CEST (+0200)

Ove Palmberg (OP)
ove.palmberg@gmail.com
Signerade 2026-04-27 18:23:54 CEST (+0200)

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>

