

# Årsredovisning 2025

Brf Stockholmshus 12

702002-1684



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholmshus 12

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 1946-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Högtrycket 1 och Lågtrycket 1.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningens fastigheter består av sex flerbostadshus med totalt 195 bostadsrätter samt 4 lokaler om 79 kvm.

Byggnadernas totala yta är 13 854 kvm, varav 12 601 kvm är boyta med bostadsrätt och 1 253 kvm är lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Malin Ingeborg Barnö	Ordförande
Julia Karlsson	Suppleant
Ola Norén	Suppleant
Achin Chetal	Styrelseledamot
Anders Björling	Styrelseledamot
Björn Thomas Wigren	Styrelseledamot
Gunnar Neselius	Suppleant
Niklas Arvidsson	Styrelseledamot
Rasmus Lilja	Suppleant

## Valberedning

Maria Arias  
Anja Beijar  
Christina Viking

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Caroline Ståhlberg Islinge Revision AB Auktoriserad revisor  
Lotta Bergman Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen bjudit in till flera medlemsmöten med syfte att få god förståelse för vad medlemmarna tycker i olika frågor samt även ge möjlighet för medlemmar att engagera sig i viktiga, gemensamma aktiviteter som t ex trädgårdsarbete, snöröjning och allmänt underhåll av gemensamma utrymmen. Detta är något som styrelsen även fortsättningsvis kommer att genomföra. Under året har även medlemmar genomfört en större cykelrensning med syfte att göra cykelförråd mer tillgängliga för de som kontinuerligt använder cyklar. Dessutom har det installerats cykelbågar för säkrare cykelparkering utomhus.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har gjort flera stora amorteringar under året med syfte att minska skuldsättning och sårbarhet mot eventuella framtida räntehöjningar. Under året 2025 amorterades 3 055 250 kronor och den 2 januari 2026 amorterades 2 435 323 kronor. Även efter dessa amorteringar har föreningen fortfarande en god likviditet och en stark soliditet samt därmed möjlighet att hantera eventuella framtida oförutsedda utgifter.

### Förändringar i avtal

Ownit tog över vårt fiberavtal, vilket innebar att internet med hastigheten 1000 Mbit/s blev kostnadsfritt för medlemmarna.

Svenska Servicestyrkan tog över ansvaret för vår återvinning.

Nabo tog över ansvaret för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Avtalet med HSB för trädgård och snöröjning har sagts upp och avslutas 31 mars 2026.

Vi har en ny leverantör för trappstädning (Smart Trappstädning).

### Övriga uppgifter

En elsäkerhetsinventering gjordes i föreningen.

Renovering av föreningslokal gjordes tillsammans med medlemmar.

I tvättstugan sattes nya fläktar in i torkrum 1.

I tvättstugan monterades tidstimer till manglar.

Lokalen på Skanörvägen 6 har varit outhyrd under delar av 2025 men är nu tillfälligt uthyrd fr.o.m. februari 2026. Styrelsen ser även över möjligheten att sälja denna lokal.

Vi har börjat arbetet att förstärka brandsäkerheten genom att byta branddörrar i gemensamma utrymmen.

Styrelsen har fattat beslut att renovera övernattningsrummen som kommer att göras av medlemmar under 2026.

På förra årsmötet fattades beslut att flytta en större sten vid Skanörvägen 9 vilket genomförts under året.

Vi har även gett budget till medlemmar som vill förbättra utomhusmiljön runt sin egen port.

I slutet av 2025 och början av 2026 genomfördes en stamspolning.

Under hösten genomfördes en städdag med stor uppslutning av föreningens medlemmar.

Under slutet av 2025 uppstod en vattenläcka som innebar stora problem för vissa medlemmar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 288 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 287 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 682 327	11 768 000	10 933 000	10 489 000
Resultat efter fin. poster	1 787 559	1 394 658	38 000	- 1 199 000
Soliditet (%)	38	28	24	13
Yttre fond	7 500 685	5 590 694	-	-
Taxeringsvärde	393 223 000	375 885 000	375 885 000	375 885 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	839	781	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	88	90	89
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 294	1 537	1 540	1 948
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 177	1 398	1 401	1 764
Sparande / kvm totalyta, kr	236	236	180	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	236	207	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	3,19	-	-
Räntekänslighet (%)	1,54	2	2	3

**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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	329 552	-	-	329 552
Upplåtelseavgifter	12 325 973	-	-	12 325 973
Fond, yttre underhåll	5 590 694	-	1 909 991	7 500 685
Balanserat resultat	-11 391 379	1 394 658	-1 909 991	-11 906 712
Årets resultat	1 394 658	-1 394 658	1 787 559	1 787 559
<b>Eget kapital</b>	<b>8 249 498</b>	<b>0</b>	<b>1 787 559</b>	<b>10 037 058</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 906 712
Årets resultat	1 787 559
<b>Totalt</b>	<b>-10 119 152</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-298 573
Balanseras i ny räkning	-12 420 579
	<b>-10 119 152</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 682 328	11 768 453
Övriga rörelseintäkter	3	66 037	202 106
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 748 365</b>	<b>11 970 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 400 076	-8 087 990
Övriga externa kostnader	9	-577 467	-466 674
Personalkostnader	10	-325 282	-301 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 208	-1 185 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 490 033</b>	<b>-10 041 052</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 258 332</b>	<b>1 929 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 029	83 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496 801	-618 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 772</b>	<b>-534 849</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 787 559</b>	<b>1 394 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 787 559</b>	<b>1 394 658</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	20 987 986	22 062 147
Maskiner och inventarier	13	428 660	484 112
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 416 646</b>	<b>22 546 259</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 416 646</b>	<b>22 546 259</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 432	233 782
Övriga fordringar	14	6 402 532	3 645 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	621 439	30 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 069 403</b>	<b>3 909 847</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		67 412	2 681 705
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>67 412</b>	<b>2 681 705</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 136 815</b>	<b>6 591 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 553 461</b>	<b>29 137 811</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 655 525	12 655 525
Fond för yttre underhåll		7 500 685	5 590 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 156 210</b>	<b>18 246 219</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 906 712	-11 391 379
Årets resultat		1 787 559	1 394 658
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 119 152</b>	<b>-9 996 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 037 058</b>	<b>8 249 498</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 791 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 791 250</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 517 823	19 364 323
Leverantörsskulder		545 802	512 477
Skatteskulder		6 469	18 520
Övriga kortfristiga skulder		-2 200	1 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 657 260	991 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 725 154</b>	<b>20 888 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 553 461</b>	<b>29 137 811</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 258 332</b>	<b>1 929 507</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 187 208	1 185 264
Erhållen ränta	26 029	83 845
Erlagd ränta	-395 821	-618 698
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 075 747</b>	<b>2 579 918</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 855 696	-245 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	582 361	-260 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>802 412</b>	<b>2 073 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 595	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 595</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 055 250	-39 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 055 250</b>	<b>-39 900</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 310 433</b>	<b>2 033 939</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 310 724</b>	<b>4 276 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 000 291</b>	<b>6 310 724</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stockholmshus 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNÄR 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, 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	1,36 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 571 233	10 576 239
Hysesintäkter, lokaler	172 260	243 089
Hysesintäkter, p-platser	854 039	856 394
Övriga intäkter	80 788	88 715
Värme	4 008	4 015
<b>Summa</b>	<b>11 682 328</b>	<b>11 768 453</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	27	138
Erhållna bidrag	27 090	0
Övriga intäkter	29 320	91 629
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	110 339
Övriga rörelseintäkter	9 600	0
<b>Summa</b>	<b>66 037</b>	<b>202 106</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	268 002	123 605
Städning	268 270	261 655
Övrigt	237 289	5 856
Besiktning och service	104 889	116 447
Trädgårdsarbete	3 948	313 346
Snöskottning	173 548	306 201
<b>Summa</b>	<b>1 055 945</b>	<b>1 127 109</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	35 522	370 869
Bostäder	24 163	0
Bostäder VVS	8 656	0
Tvättstuga	84 643	57 368
Soprum/miljöanläggning	17 901	0
Dörrar och lås/porttele	80 244	31 206
VA	126 601	78 976
Värme	51 218	63 295
Ventilation	14 987	9 914
El	136 623	7 222
Kabel-tv/bredband	0	76 294
Hissar	29 006	43 538
Tak	4 000	0
Fönster	2 956	0
Gård/markytor	32 535	0
Garage och p-platser	994	0
Försäkringsärende/vattenskada	18 822	163 188
<b>Summa</b>	<b>668 870</b>	<b>901 869</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	477 300
Lokaler	658	0
Trapphus/port/entré	63 472	0
Källarutrymmen	7 182	0
VA	0	52 128
Värme	47 664	92 607
Kabel-tv/bredband	2 836	0
Fasader	176 761	0
Balkonger	0	67 974
<b>Summa</b>	<b>298 573</b>	<b>690 009</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 258 508	990 033
Uppvärmning	1 632 327	1 608 879
Vatten	871 341	670 402
Sophämtning	298 760	315 910
<b>Summa</b>	<b>4 060 936</b>	<b>3 585 224</b>

Delar av de taxebundna kostnaderna har ökat pga. byte av förvaltare. Då nya förvaltaren, Nabo periodiserar samtliga kostnader till skillnad från förgående förvaltare, landar kostnader för 2024 med i bokslutet för 2025.

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Tomträttsavgälder	649 725	866 300
Kabel-TV	2 514	123 646
Bredband	63 204	0
Bredband/Kabeltv	238	0
Arvode teknisk förvaltning	160 428	84 910
Fastighetsskatt	439 643	355 467
<b>Summa</b>	<b>1 315 752</b>	<b>1 430 323</b>

Minskning av kostnaden för tomträttsavgälden beror på byte av förvaltare. Då nya förvaltaren, Nabo, periodiserar samtliga kostnader till skillnad från förgående förvaltare, saknas därför tomträttsavgälderna **för Q1** (jan-mars 2025).

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Företagsförsäkring	162 017	353 456
Övriga förvaltningskostnader	138 825	137 390
Förbrukningsmaterial	54 923	40 003
Juridiska kostnader	12 813	92 276
Internrevisor	5 730	0
Revisionsarvoden	40 279	45 105
Ekonomisk förvaltning	168 610	151 900
<b>Summa</b>	<b>583 197</b>	<b>820 130</b>

Minskning av kostnaden för försäkringen beror på byte av förvaltare. Då nya förvaltaren, Nabo, periodiserar samtliga kostnader till skillnad från förgående förvaltare, saknas därför försäkringskostnaderna för januari - april.

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	246 764	207 716
Övriga arvoden	0	25 902
Sociala avgifter	72 788	67 506
<b>Summa</b>	<b>319 552</b>	<b>301 124</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	496 042	617 417
Övriga räntekostnader	759	800
Övriga finansiella kostn	0	477
<b>Summa</b>	<b>496 801</b>	<b>618 694</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	48 957 552	48 957 552
Årets inköp	57 595	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>49 015 147</b>	<b>48 957 552</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 895 404	-25 765 584
Årets avskrivning	-1 131 756	-1 129 820
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 027 160</b>	<b>-26 895 404</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 987 986</b>	<b>22 062 147</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	179 681 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark	213 542 000	238 885 000
<b>Summa</b>	<b>393 223 000</b>	<b>375 885 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	623 672	623 672
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>623 672</b>	<b>623 672</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-139 560	-84 116
Årets avskrivning	-55 452	-55 444
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-195 012</b>	<b>-139 560</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>428 660</b>	<b>484 112</b>

Laddstolpar har omklassificerats i samband med byte av förvaltare och är from i år, 2025 en del av maskiner och inventarier.

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 330	16 113
Bank	0	1 745 514
Danske Bank 139-6 (tidigare klientmedel)	0	1 883 505
Nabo Klientmedelskonto	2 877 281	0
Borgo	1 055 598	0
Nästa års amortering	2 435 323	0
<b>Summa</b>	<b>6 402 532</b>	<b>3 645 132</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 831	30 933
Fastighetsskötsel	68 578	0
Städning	54 060	0
Kabel-TV	844	0
Tomträtt	216 575	0
Bredband	19 484	0
Förvaltning	47 067	0
<b>Summa</b>	<b>621 439</b>	<b>30 933</b>

Ökning av kostnaden för tomträttsavgälden beror på byte av förvaltare. Då nya förvaltaren, Nabo, periodiserar samtliga kostnader till skillnad från föregående förvaltare, visas därför tomträttsavgäldskostnad för Q1 (jan-mars 2025) under denna punkt. Kostnad för övriga delen av året återfinns under not 8.

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,55 %	2 041 250	2 041 250
Stadshypotek	2027-10-30	2,55 %	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,97 %	6 362 355	6 527 355
Stadshypotek	2026-01-02	2,97 %	6 155 468	6 155 468
Stadshypotek	-	-	-	2 890 250
<b>Summa</b>			<b>16 309 073</b>	<b>19 364 323</b>
Varav kortfristig del			<b>12 517 823</b>	<b>19 364 323</b>

Skulden om 2 890 250 kr amorterades av i maj 2025.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 309 073 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 663	984 459
El	132 121	0
Uppvärmning	178 687	0
Utgiftsräntor	108 026	7 046
Vatten	154 061	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 028 702	0
<b>Summa</b>	<b>1 657 260</b>	<b>991 505</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	30 010 000	30 010 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

---

Achin Chetal  
Styrelseledamot

---

Anders Björling  
Styrelseledamot

---

Björn Thomas Wigren  
Styrelseledamot

---

Malin Ingeborg Barnö  
Ordförande

---

Niklas Arvidsson  
Styrelseledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats de dagar som framgår av de elektroniska underskrifterna.

---

Caroline Ståhlberg Islinge Revision AB  
Auktoriserad revisor

---

Lotta Bergman  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 10:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 13:24

**DOCUMENT ID:**

H1Ztf893-e

**ENVELOPE ID:**

ByxFGU5nbg-H1Ztf893-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stockholmshus 12, 702002-1684 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

8d52677cba47cf1ff968d606fbb854e079d4420a444532d3bb156cdb1eb14cb6f23af9c94872af2087f05becbc2a6cfe518c9e4f28adea8ec3e875d7e744642e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Göran Björling abjorling@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:27 13.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.199
2. Björn Thomas Wigren casaflotante@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:50 13.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 157.180.242.128
3. Malin Ingeborg Barnö malin.barno@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:23 13.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.244.16
4. NIKLAS ARVIDSSON nillearvid@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:27 13.04.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.76.146
5. ACHIN CHETAL achin6993@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:02 14.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 106.219.66.184
6. MARIE LISE-LOTT BERGMAN lotta.bergman@mail.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:49 14.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.128
7. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:55 14.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.235

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

## 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

## Brf Stockholmshus 12 - org nr 700220-1684

Jag, Lotta Bergman, är av föreningen vald interrevisor i Brf Stockholmshus 12.

Vid granskning av Brf Stockholmshus 12 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för räkenskapsåret **2025**, har jag funnit dessa i god ordning. Stickproven gjorda för intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för tiden revisionen omfattar.

Björkhagen (datum enligt digital signering)

---

Lotta Bergman



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 10:44

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 13:24

**DOCUMENT ID:**

H1btGLc2WI

**ENVELOPE ID:**

HkxYfUch-I-H1btGLc2WI

**DOCUMENT NAME:**

revisionsberattelse-internrevision - brf stockholmshus 1  
2 - 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

abd9e4479dc0e0bfcfb3c7fc9930d7a03f9609f798b98b0  
22934fae4b823f50e3290e1398f6b1ab5721fe4739af46e  
412e7d716c445d03e8113a75e3be1450e5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LISE-LOTT BERGMAN	Signed	14.04.2026 10:44	eID	Swedish BankID
lotta.bergman@mail.se	Authenticated	14.04.2026 10:44	Low	IP: 94.191.137.128

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

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

## 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Stockholmshus 12

Org.nr 702002-1684

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmshus 12 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholmshus 12 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.

Lidingö

---

Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

### COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 10:52

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 13:24

### DOCUMENT ID:

r1-bKM8cnZg

### ENVELOPE ID:

r1xKfI92be-r1-bKM8cnZg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stockholmshus 12 250101-251  
231.pdf

3 pages

### SHA-512:

9e0ec9f3ff6952aa0762c8a524d6468be1db6657660fe47  
f9518e0b14db6ed3923dd348c00867093e3e65990a682

51c700e9d4cc2ae14e6175fb163b005a0a83

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg	Signed	14.04.2026 10:52	eID	Swedish BankID
caroline@islingerevision.se	Authenticated	14.04.2026 10:52	Low	IP: 85.229.16.235

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

## 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