

Årsredovisning
för
BRF Stänkskärmen 41
702002-2278

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Stänkskärmen 41 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna til nyttjande utan begränsning till tiden.

Fakta om vår fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 42 i Stockholms kommun omfattande adresserna Åkerögränd 4-10/ Gamla Huddingevägen 455-457. Stänkskärmen 42 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 41 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Turingevägen 45-55. Stänkskärmen 41 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 35 i Stockholms kommun, omfattande adressen Turingevägen 43.

Marken innehas med äganderätt. Stänkskärmen 35 används idag som parkeringsplats för medlemmarna.

Nedan specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
80	Lägenheter, bostadsrätt	5 005
12	Lokaler, hyresrätt	601
2	Lägenheter under omvandling från lokal	143
53	Antal parkeringsplatser	
16	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher/Fastighetsägarna Service. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Kolm	Ordförande
Lena Sundin	Sekreterare
Viktor Edman	Ledamot
Claes-Göran Wendelholm	Ledamot
Thomas Andersson	Suppleant
Marie Ahlman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor

Namn	Byrå
Jonas Helleklint	Forvis Mazars AB

Valberedning

Namn	Roll
Sirje Fröberg	Ordinarie
Sara Norring	Suppleant

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2025	Lokal på Åkerögränd 4 ombyggd till bostad och såld.
2025	OVK genomförd och fel åtgärdade.
2025	Kraftiga sättningar i källargolv samt väggar på Turingev. 45-47 är åtgärdade.
2025	Samtliga avloppsstammar i källaren bytta på Turingevägen 45-47
2025	Lokaler på Turingev.45-47 sålda till Ljusa Fastigheter AB (har upplåtits som lägenheter)

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2026/2027	Byte av elkablar i fastigheterna.
2026-2027	Fönsterbyte Åkerögränd 4-8/Gamla Huddingevägen
2026	Försäljning av lokal på GamlaHuddingev. 455

Årsavgifter

Under nästa år (2026) planerar föreningen höjning av avgiften med 5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 99 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 101 st.

Avtal

Föreningens avtal under året

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Trädgårdsskötsel samt snöröjning
Städning
Bredband

Leverantör

AB Rådstornet
Aphos Förvaltning AB
AB Hus & Villaträdgårdar
Fastighetsägarna Service AB
Bahnhof AB

Föreningens resultat

Föreningens negativa resultat är hänförligt till att man under 2024 tappade sin största hyresgäst av lokal samt oreglerade kostnader för vattenskada på Åkerögränd.

Föreningen jobbar aktivt på att omvandla tomma lokaler till bostäder, vilket kommer att öka intäkterna. Trots detta ser föreningens ekonomi stabil ut. Styrelsen har höjt avgiften med 5% för 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 374	4 551	4 902
Resultat efter finansiella poster	-701	-617	-863
Soliditet (%)	41	36	26
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	2 558	2 573	2 628
Skuldsättning/kvm total yta (kr)	2 215	2 228	2 241
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	773	783	798
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	91	86	80
Energikostnad/kvm (kr)	271	263	240
Räntekänslighet (%)	3	3	3
Sparande per kvm (kr/kvm)	21	27	87

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 685	195	4 385	585	-617	8 234
Avsättning yttre rep.fond			303	-303		0
Nya upplåtelser	1 450					1 450
Disposition av föregående års resultat:				-617	617	0
Årets resultat					-701	-701
Belopp vid årets utgång	5 135	195	4 688	-335	-701	8 983

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-334 221
årets förlust	-700 996
	-1 035 217

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	283 040
i ny räkning överföres	-1 318 257
	-1 035 217

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 373 893 4 373 893	4 551 438 4 551 438
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-848 776	-714 565
Fastighetsavgift/skatt		-234 132	-197 650
Driftskostnader	4	-2 754 484	-2 978 625
Övriga kostnader	5	-268 537	-227 196
Personalkostnader	6	-144 176	-144 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 216	-503 056
Övriga rörelsekostnader		-57 035	0
		-4 835 356	-4 765 268
Rörelseresultat		-461 463	-213 830
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	1 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 805	-404 372
		-239 533	-402 761
Resultat efter finansiella poster		-700 996	-616 591
Årets resultat		-700 996	-616 592

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 693 130	18 197 077
Summa materiella anläggningstillgångar		19 693 130	18 197 077
Summa anläggningstillgångar		19 693 130	18 197 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 528	1 626
Skattefordringar		0	8 996
Övriga fordringar		22 198	21 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 105	205 999
Summa kortfristiga fordringar		280 831	238 547
Kassa och bank		3 342 729	4 270 648
Summa omsättningstillgångar		3 623 560	4 509 195
SUMMA TILLGÅNGAR		23 316 690	22 706 271

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 135 000	3 685 000
Fond för yttre underhåll		4 688 388	4 385 262
Kapitaltillskott		195 000	195 000
Summa bundet eget kapital		10 018 388	8 265 262

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-334 221	585 496
Årets resultat		-700 996	-616 592
Summa fritt eget kapital		-1 035 217	-31 096
Summa eget kapital		8 983 171	8 234 166

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	8 636 826	8 710 606
Summa långfristiga skulder		8 636 826	8 710 606

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 100 000	4 100 000
Leverantörsskulder		419 592	924 578
Skatteskulder		21 446	0
Övriga skulder		493 350	11 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	662 305	725 257
Summa kortfristiga skulder		5 696 693	5 761 499

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 316 690 22 706 271

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-700 996

-616 592

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

585 251

503 056

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-115 745

-113 536

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-40 902

15 627

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 378

-27 317

Förändring av leverantörsskulder

-504 986

-1 391 590

Förändring av kortfristiga skulder

449 176

155 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-222 835

-1 361 288

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 081 304

-1 631 035

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 081 304

-1 631 035

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse av nya lägenheter

1 450 000

3 240 000

Amortering av lån

-73 780

-73 780

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 376 220

3 166 220

Årets kassaflöde

-927 919

173 897

Likvida medel vid årets början

4 270 648

4 096 751

Likvida medel vid årets slut

3 342 729

4 270 648

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Ianspråktagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden förelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivningsprocent för året är 1,6%.

Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad

Stomme och grund	120 år
Fasad	36 år
Stammar	60 år
Balkonger	36 år
Ventilation	36 år
Hiss	36 år
Tak	24 år
Värme, sanitet	24 år
El	48 år
Fönster	48 år
Infodring rör	40 år

Skatter

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster(tkr)

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning/kvm (kr), totalyta samt boyta

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan samt boytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	3 977 037	3 897 016
Hyrer	369 332	650 703
Övriga intäkter	27 524	3 719
	4 373 893	4 551 438

Not 3 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Bostäder	13 108	54 872
VA/Sanitet	31 443	4 000
Byggnad	339 896	284 117
Markytor	35 363	100 000
Vattenskador	292 513	0
OVK	136 453	0
Övrigt	0	271 577
	848 776	714 566

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	200 292	169 245
Värme	1 075 521	1 095 539
Vatten och avlopp	279 766	244 960
Fastighetsskötsel	128 754	152 474
Städning	92 577	87 479
Sophämtning	177 535	155 428
Trädgårdsskötsel	153 207	188 613
Snöröjning	98 580	211 929
Kabel tv/bredband	106 114	91 654
Försäkringspremier	138 259	134 069
Förvaltningsarvode teknik	0	119 092
Förvaltningsarvode ekonomi	206 926	185 792
Övriga arvoden	52 519	100 308
Reparationer	0	8 078
Övriga driftskostnader	44 434	33 965
	2 754 484	2 978 625

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	35 625	71 625
Konsultarvode	134 832	15 188
Övriga kostnader	98 080	140 383
	268 537	227 196

Not 6 Medelantalet anställda

2025	2024
------	------

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvoden, ersättningar och sociala avgifter har belastat årets resultat med 144 176 kr (144 176 kr).

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 789 477	32 158 441
Nyanskaffningar	2 081 304	1 631 036
Försäljningar/utrangeringar	-198 606	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 672 175	33 789 477
Ingående avskrivningar	-15 592 400	-15 089 344
Försäljningar/utrangeringar	141 571	
Årets avskrivningar	-528 216	-503 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 979 045	-15 592 400
Utgående redovisat värde	19 693 130	18 197 077
Taxeringsvärden byggnader	64 296 000	56 596 000
Taxeringsvärden mark	40 004 000	43 455 000
	104 300 000	100 051 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,090	2029-11-23	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	1,130	2026-06-17	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	2,670	2027-11-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,670	2027-11-25	2 536 826	2 610 606
			12 736 826	12 810 606
Kortfristig del av långfristig skuld			4 100 000	4 100 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	325 538	324 829
Upplupna räntekostnader	41 708	62 610
Övriga upplupna kostnader	295 059	337 818
	662 305	725 257

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 642 000	13 642 000
	13 642 000	13 642 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Årsredovisningen beslutades 2025-05-07

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Kolm
Ordförande

Lena Sundin

Viktor Edman

Claes-Göran Wendelholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CLAES-GÖRAN WENDELHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 6236e025970edf[...]3eb59bf7ed771

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-08 08:01:13 UTC



Mikael Kolm

Styrelseordförande

Serienummer: d4ef8ea48fb631[...]b825907c12995

IP: 217.27.xxx.xxx

2026-05-08 08:51:51 UTC



Viktor Per Arvid Edman

Styrelseledamot

Serienummer: 26d5428cf5fe9c[...]160ef61567324

IP: 185.242.xxx.xxx

2026-05-08 10:09:04 UTC



Eva Lena Elisabeth Sundin

Styrelseledamot

Serienummer: 94a6c0c70ec3a1[...]4136c9084437a

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-05-08 10:28:27 UTC



Per Erik Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 233f68c47c6f02[...]a1207f761dada

IP: 217.16.xxx.xxx

2026-05-08 12:40:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.