

Årsredovisning för
Brf Stora Steenhuset

769603-0761

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Steenhuset, 769603-0761, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen förvärvade den 1 mars 1999 fastigheten Palamedes 1 i Stockholms kommun med äganderätt till marken. Föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Under året har två överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelseledamöter; Jan Bergman, Per Holting, John Sandnes
Styrelsesuppleanter; Sofia Tchotoulidi, Barbro Lund

Styrelsens har haft fem protokollförda styrelsemöten under 2025.

Arvoden

Inget arvode har utbetalats till styrelsen

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Skärgårdskontoret Ljusterö AB

Revisorer

Revisor i bostadsrättsföreningen är auktoriserade revisorn Johan Isbrand.

Underhåll

Föreningen har en fastställd underhållsplan som uppdateras löpande.

Under året har endast löpande underhåll skett som t ex reparationer av hissarna samt att investeringar har gjorts i fler elkablar på taken mot is och snö samt nya postboxar i trapphusen.

Föreningsfrågor

Avgifterna har varit oförändrade under 2025.

Föreningen har under året amorterat enligt avtal med SBAB.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 969 483	1 927 087	1 917 128	1 866 916
Resultat efter finansiella poster	-111 684	-108 711	139 650	336 779
Soliditet %	82,5	82	82	82
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	561	557	557	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	66	67	67	
Skuldsättning per m ²	4 004	4 098	4 186	
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	4 304	4 406	4 501	
Sparande per m ²	8	7	106	
Energikostnad per m ²	208	202	185	
Räntekänslighet %	8	8	8	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust 2025 beror på övergången till K3 som medfört ökade kostnader för avskrivningar.

Detta påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 970 000	482 032	-450 576	-108 711
Balanseras i ny räkning			-108 711	108 711
Avsättning till fond för yttre underhåll		141 000	-141 000	
Årets resultat				-111 684
Belopp vid årets utgång	52 970 000	623 032	-700 287	-111 684

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-700 287
Årets resultat	-111 684
Medel att disponera	-811 971
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	142 184
Balanseras i ny räkning	-954 155
Summa	-811 971

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 969 483	1 927 087
Övriga rörelseintäkter	3	720	60
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 970 203	1 927 147
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 230 461	-1 310 943
Förvaltningskostnader	5	-89 751	-87 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 371	-127 291
Summa rörelsens kostnader		-1 729 583	-1 525 580
Rörelseresultat		240 620	401 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 862	12 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 166	-523 051
Summa resultat från finansiella poster		-352 304	-510 278
Resultat efter finansiella poster		-111 684	-108 711
Resultat före skatt		-111 684	-108 711
Årets resultat		-111 684	-108 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 884 283	62 287 728
Inventarier, verktyg och installationer	7	53 336	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 937 619	62 287 728
Summa anläggningstillgångar		61 937 619	62 287 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		376 836	216 450
Summa kortfristiga fordringar		376 836	216 450
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 649 299	1 768 473
Summa kassa och bank		1 649 299	1 768 473
Summa omsättningstillgångar		2 026 135	1 984 923
SUMMA TILLGÅNGAR		63 963 754	64 272 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 970 000	52 970 000
Fond för yttre underhåll		623 032	482 032
Summa bundet eget kapital		53 593 032	53 452 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-700 287	-450 576
Årets resultat		-111 684	-108 711
Summa fritt eget kapital		-811 971	-559 287
Summa eget kapital		52 781 061	52 892 745
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	10 092 928	10 332 166
Leverantörsskulder		88 706	120 806
Aktuella skatteskulder		262 872	249 340
Övriga skulder		107 856	102 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 331	575 583
Summa kortfristiga skulder		11 182 693	11 379 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 963 754	64 272 651

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		240 620	401 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		408 602	127 291
Erhållen ränta		2 014	5 105
Erhållen utdelning		7 848	7 668
Erlagd ränta		-362 166	-523 051
Betald inkomstskatt		13 532	738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		310 450	19 318
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-160 386	95 238
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		0	18 576
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-160 386	113 814
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-32 099	33 910
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		61 361	13 673
Ökning/minskning av rörelseskulder		29 262	47 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		179 326	180 715
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-59 262	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 262	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-239 238	-221 543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-239 238	-221 543
Årets kassaflöde		-119 174	-40 828
Likvida medel vid årets början		1 768 473	1 809 301
Likvida medel vid årets slut		1 649 299	1 768 473

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Upplysningar första gången K3 tillämpas

Detta är det första räkenskapsåret som föreningen tillämpar K3.

Övergången innebär att byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av över olika lång tid. Tidigare skrevs hela byggnaden av med en gemensam avskrivningstid.

I samband med detta har även en omklassificering gjorts av en del av byggnadsvärdet till mark för att få en mer rättvisande bild.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Byggnaden har delats upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Stomme & grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	60
El	50
Ventilation	100
Hiss	30
Styr & övervakning	25
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Verksamhet		
Årsavgifter	1 314 505	1 305 825
Hysesintäkter lokaler	537 963	527 386
Intäkter vatten	117 015	93 876
Summa	1 969 483	1 927 087

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår värme, el (ej hushållsel), vatten, kabel-TV (basutbud) och Internetanslutning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Övrigt	720	60
Summa	720	60

Not 4 Fastighetskostnader

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Fastighetsskötsel	54 708	56 700
Städning	34 155	38 675
Sotning	6 666	0
Förbrukningsinventarie/-material	2 488	935
Gården	13 050	10 249
Snöröjning	14 476	16 726
Reparation och underhåll hissar	92 652	48 550
Reparation och löpande underhåll	41 177	211 376
El	36 910	32 421
Fjärrvärme	400 059	369 612
Vatten	121 603	108 245
Sophämtning	50 775	54 523
Försäkring	63 204	61 035
Kabel-TV	35 666	35 703
Telia, hissar	0	16 853
Fastighetsskatt, lokaler	231 840	220 000
Fastighetsskatt, bostäder	31 032	29 340
Summa	1 230 461	1 310 943

Not 5 Förvaltningskostnader

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Förvaltningskostnader	69 751	68 908
Revisionsarvode	20 000	18 438
Summa	89 751	87 346

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 960 825	64 960 825
Utgående anskaffningsvärden	64 960 825	64 960 825
Ingående avskrivningar	-2 673 097	-2 545 806
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-403 445	-127 291
Utgående avskrivningar	-3 076 542	-2 673 097
Redovisat värde	61 884 283	62 287 728
Taxeringsvärde		
Byggnader	68 200 000	61 000 000
Mark	73 984 000	80 000 000
Summa taxeringsvärde	142 184 000	141 000 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 33 801 705.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	59 262	0
Utgående anskaffningsvärden	99 262	40 000
Ingående avskrivningar	-40 000	-40 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 926	0
Utgående avskrivningar	-45 926	-40 000
Redovisat värde	53 336	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkorsändringsdag	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3,24	2026-11-25	4 722 427	4 839 438
SBAB	3,16	2026-06-09	4 705 524	4 822 670
SBAB	3,18	2026-07-03	664 977	670 058
Summa			10 092 928	10 332 166

Kommentar till not

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2025.

Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2026 samt att fortsätta amortera ca 250 tkr/år.

Not 9 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Not 10 Händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna har höjts med 7% fr o m 1 jan 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-16.
Stockholm

Datum framgår av den digitala underskriften.

Jan Bergman
Styrelseordförande

John Sandnes
Styrelseledamot

Per Holting
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

John Isbrand
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."

Per Anders Holting

Styrelseledamot

Serienummer: b4d70fb7c178e5[...]c5b6e5cfad339

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-18 09:49:20 UTC



John Sandnes

Styrelseledamot

Serienummer: a7ff655c86305a[...]c9ca106cf0331

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-04-18 14:46:14 UTC



JAN BERGMAN

Ordförande/Styrelseledamot

Serienummer: 8599e03cc99e5b[...]d38fdec9f0b51

IP: 185.183.xxx.xxx

2026-04-19 09:08:27 UTC



JOHAN ISBRAND

Auktoriserad revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-04-20 12:35:45 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.