Årsredovisning

för

Brf Stavgränd

769622-5551

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Stavgränd intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-17. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

Maria Mehlqvist

Styrelsen för Brf Stavgränd, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade den 25 oktober 2013 fastigheten Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 611 656 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisades i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övervärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övervärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag).

Aktierna i Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB har därefter nedskrivits till substansvärdet. Aktierna såldes 2014-12-23. Fastighets AB Skidstaven såldes 2014-12-23 till tidigare ägares ombud (samtliga aktier).

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten
Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Skidstaven 2 i Stockholms kommun, Markareal för tomten uppgår till 1 440 kvm. Fastigheten består av 20 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 292 kvm och lokalytan uppgår till 13 kvm, totalt 1 305 kvm. Byggnaden uppfördes 1939.

Underhållsplan
Föreningen har en underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärde 2025 är 37 010 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 942 000 kr och markvärde 20 068 000 kr. Värdeår är 1939.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren	Avgått hösten 2025
	Jeaninne Jäger	Avgått hösten 2025
	Anna-Lena Henningsson	
	Maria Mehlqvist	
	Mehrnoush Mobaraki	
	Niaz Mirza	
	Cajsa Samuelsson	
	Iselin Berg Mulvik	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden samt en extra stämma.
För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Valberedning
Emma-Lotta Säätele

Revisor
Föreningens revisor är Wällstedts Redovisningsbyrå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 1 st överlåtelser med 2 medlemmar som har utträtt och 2 medlemmar som har tillträtt.

En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 259	1 265	1 086	944
Resultat efter finansiella poster	-667	-689	-796	-846
Soliditet (%)	74,34	74,63	73,34	74,97
Balansomslutning	36 282	37 031	37 805	38 047
Skuldränta (%)	3,63	4,79	4,06	1,70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	826	841	718	609
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 853	6 918	6 983	7 047
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 922	7 092	7 159	7 224
Sparande per kvm (kr/kvm)	8	-10	-113	-165
Räntekänslighet (%)	8,38	8,43	9,97	11,85
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	352	336	390	284
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,80	85,38	77,39	81,84

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning
Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Skuldränta (%)
Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD
avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 685 692	5 071 682	489 633	-6 920 928	-688 584	**27 637 495**
Disposition av föregående års resultat:			167 816	-856 400	688 584	**0**
Årets resultat					-666 930	**-666 930**
Belopp vid årets utgång	**29 685 692**	**5 071 682**	**657 449**	**-7 777 328**	**-666 930**	**26 970 565**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 777 329
årets förlust	-666 930
	-8 444 259

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	214 491
i ny räkning överföres	-8 658 750
	-8 444 259

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva höja avgifterna eller ta lån vid behov

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
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 258 770	1 265 061
Övriga rörelseintäkter		63 704	11 034
Summa rörelseintäkter		**1 322 474**	**1 276 095**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-765 938	-767 147
Övriga externa kostnader	4	-116 825	-111 925
Personalkostnader	5	-128 791	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 618	-640 618
Summa rörelsekostnader		**-1 652 172**	**-1 519 690**
Rörelseresultat		**-329 698**	**-243 595**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	4 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 677	-449 535
Summa finansiella poster		**-337 232**	**-444 989**
Resultat efter finansiella poster		**-666 930**	**-688 584**
Resultat före skatt		**-666 930**	**-688 584**
Årets resultat		**-666 930**	**-688 584**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 444 230	33 042 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	717 254	759 777
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 161 484**	**33 802 102**
Summa anläggningstillgångar		**33 161 484**	**33 802 102**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	2 301
Övriga fordringar	8	1 511 129	1 181 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 850	47 594
Summa kortfristiga fordringar		**1 557 992**	**1 231 076**
Kassa och bank		1 562 089	1 997 757
Summa omsättningstillgångar		**3 120 081**	**3 228 833**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 281 565**	**37 030 935**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 685 692	29 685 692
Upplåtelseravgifter		5 071 682	5 071 682
Fond för yttre underhåll		657 449	489 633
Summa bundet eget kapital		**35 414 823**	**35 247 007**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 777 329	-6 920 929
Årets resultat		-666 930	-688 584
Summa fritt eget kapital		**-8 444 259**	**-7 609 513**
Summa eget kapital		**26 970 564**	**27 637 494**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 942 841	9 027 841
Leverantörsskulder		70 831	100 785
Aktuella skatteskulder		71 330	68 679
Övriga skulder		2 540	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	223 459	196 136
Summa kortfristiga skulder		**9 311 001**	**9 393 441**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 281 565**	**37 030 935**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-666 930	-688 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		640 618	640 618
Betald skatt		36 765	34 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**10 453**	**-13 906**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 288	-2 292
Förändring av kortfristiga fordringar		744	-19 294
Förändring av leverantörsskulder		-29 954	45 566
Förändring av kortfristiga skulder		29 863	-648 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**13 394**	**-638 326**
Finansieringsverksamheten			
Ökning av insatskapital		0	600 000
Förändringar av slulder till kreditinstitut		-85 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-85 000**	**515 000**
Årets kassaflöde		**-71 606**	**-123 326**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 114 534	3 237 860
Likvida medel vid årets slut		**3 042 928**	**3 114 534**

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.

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

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

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb fasttighet / fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

Not 2 Nettoomsättningen

	2025	**2024**
P-platser	87 500	84 000
Årsavgifter bostäder	1 067 702	1 070 397
Intäkt kabel Tv	19 872	19 872
Hyresintäkt bredband	48 208	55 632
Betalningspåminnelse, öresavrundning	11	10
Hyra förråd	18 000	18 000
Laddstolpar elbilar	17 477	17 150
	1 258 770	**1 265 061**

I årsavgiften ingår det värme och vatten

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 110	36 462
Snöröjning/sandning	6 232	6 619
Städning	53 151	50 600
Serviceavtal	5 000	0
Reparationer	6 056	24 018
Underhåll ventilation	0	46 204
Fastighetsel	397 815	384 479
Vatten och avlopp	61 802	54 173
Fastighetsförsäkring	51 340	40 092
Skadedjurstillägg	26 425	18 075
Avfallshantering	31 250	27 605
Kabel-tv	17 420	17 332
Bredband	55 587	61 488
Myndighetskrav	13 775	0
Radonmätning	5 975	0
	765 938	**767 147**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	2 100	2 150
Kommunal fastighetsavgift	34 481	32 599
Ek förvaltning grundavtal	48 683	51 168
Bankkostnader	5 601	5 087
Avgifter Bolagsverket	900	0
Förbrukningsinventarier	5 661	0
Föreningsgemensamma aktivitet.	0	193
Hantering överåtelse o pant	875	1 500
Inkasso- och KFM-avgifter	0	180
Kreditupplysning	6 488	6 488
Övriga förvaltningar	1 866	3 854
Revisionsarvode	10 170	8 706
	116 825	**111 925**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode*	98 000	0
Sociala avgifter*	30 791	0
	128 791	**0**

*Styrelsearvodet vart ej utbetalat under 2024, därav högre belopp under 2025 då det korrigerades.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 217 120	39 217 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 217 120**	**39 217 120**
Ingående avskrivningar	-6 174 795	-5 576 700
Årets avskrivningar	-598 095	-598 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 772 890**	**-6 174 795**
Utgående redovisat värde	**32 444 230**	**33 042 325**
Taxeringsvärden byggnader	16 942 000	15 143 000
Taxeringsvärden mark	20 068 000	25 072 000
	37 010 000	**40 215 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	819 644	693 750
Installation laddstolpar		125 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**819 644**	**819 644**
Ingående avskrivningar	-59 867	-17 344
Årets avskrivningar	-42 523	-42 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-102 390**	**-59 867**
Utgående redovisat värde	**717 254**	**759 777**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	30 290	64 404
Avräkningsfordran på Fastum	1 480 839	1 116 777
	1 511 129	**1 181 181**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	8 664	8 018
Kabel Tv	4 429	4 355
Bredband	7 298	10 248
Skadedjurstillägg	23 235	21 779
Ekonomisk förvaltning	3 224	3 194
	46 850	**47 594**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek - 442540	3,65	2026-02-13	4 414 817	4 486 817
Stadshypotek - 583256	3,43	2026-02-05	2 350 024	2 350 024
Stadshypotek - 508540	3,43	2026-01-02	1 420 000	1 425 000
Stadshypotek - 442541	3,65	2026-03-03	758 000	766 000
			8 942 841	**9 027 841**
Kortfristig del av lån			-8 942 841	-9 027 841

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 85 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 8 942 841 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 499	56 289
Fastighetsel	45 416	61 590
Upplupna räntekostnader	47 334	58 254
Städning, Fastighetsskötsel	4 479	4 270
Vatten och avlopp	10 326	9 017
Avfallshantering	5 208	4 601
Fastighetsskötsel	2 222	0
Externa tjänster	5 975	2 115
	223 459	**196 136**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 719 000	11 719 000
	11 719 000	**11 719 000**

Årsredovisningen har beslutats 29 april 2026.

Stockholm

Maria Mehlqvist
Ordförande

Anna-Lena Henningsson

Mehrnoush Mobaraki

Niaz Mirza

Cajsa Samuelsson

Iselin Berg Mulvik

Min revisionsberättelse har lämnats

Therese Wallström
Revisor
Wällstedts Redovisningsbyrå AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Stavgränd.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 06:57:23

Dokumentet är undertecknat av:

Cajsa Samuelsson (19870716XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 10:03:09
Niaz Dlawar Mirza (19820803XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 09:46:16
ISELIN BERG MULVIK (19940929XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 11:59:43
ANNA-LENA HENNINGSSON (19790626XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 15:06:47
THERESE WALLSTRÖM (19691109XXXX) Revisor	2026-05-04 06:57:23
MEHRNOUSH MOBARAKI (19920723XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 20:29:06
MARIA MEHLQVIST (19820423XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 09:59:34

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Stavgränd.pdf (206026 byte)

954C1254422A754609E01A0C581EF1C7785807BA49A5343940935794423125DB4AB18C084FEF0F54D760
4C1D8837A568E88B61F402E6CEE3658246387E0D13EC

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support