

ÅRSREDOVISNING

2025



HSB Brf Storstugan i Täby
Brf Storstugan är en av Täbys största bostadsrättsföreningar.
Fastigheterna inrymmer elva trapphus med vardera
16 våningsplan och totalt 704 lägenheter.

Brf Storstugans årsredovisning 2025

Årsredovisningen i original - med styrelsens och revisorernas påskrift - förvaras i arkiv.

Kopia av årsredovisningen finns på hemsidan och på servicekontoret.



INNEHÅLL

Det här är Brf Storstugan.....	7
Definitioner	10
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Underskrifter	35
Revisionsberättelse.....	38



DET HÄR ÄR BRF STORSTUGAN

HSB Brf Storstugan i Täby är en ekonomisk förening som erbjuder sina boende medlemskap, prisvärda servicetjänster i en grön oas strax intill Täby Centrum, ett bekvämt och smidigt boende för såväl gammal som ung. Storstugan erbjuder ett rikt utbud av studie- och fritidsaktiviteter, gym, medlemslokal, bastu med relax, hobbylokal och bokcafé.

Föreningen har även en omtyckt park med fontän för våra medlemmar, stora gräsytor, tennis- och boulebanor, grillplats, bordtennis samt lekredskap för barn.

VISION

Attraktivaste boendet i Täby – För alla åldersgrupper

VERKSAMHETSIDÉ

Styrelsen

- utvecklar och förbättrar boendet och boendemiljön
- bevarar och utvecklar fastighetens värde
- skapar förutsättningar för rikt utbud av fritidsaktiviteter
- skapar förutsättningar för god social miljö och trygghet
- verkar för en långsiktig och hållbar utveckling
- är öppna och transparenta i sin kommunikation med medlemmarna

VÄRDEGRUND

Föreningens verksamhet ska genomsyras av

- öppenhet och ärlighet
- ansvarstagande och initiativtagande
- att behandla varandra med respekt och se varandras olikheter som en styrka
- att alla respekteras och behandlas likvärdigt

RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- boende skall ha en god boendemiljö i förhållande till de årsavgifter de betalar
- varje år revidera föreningens underhållsplan och planera för avsättning till underhållsfond
- vid upphandling av tjänster och materiel alltid beakta långsiktigheten; ekonomi, kvalitet, pris, drift- och underhåll, funktion samt miljö
- alltid beakta miljöaspekterna

EKONOMISKA RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att

- Föreningens ekonomi skall vara i god balans på såväl kort som lång sikt
- kontinuerligt se över lån så att bästa möjliga ränte- och amorteringsvillkor erhålles
- Placering av likvida medel skall ske på bankkonton med minimal risk
- kostnader för arbeten enligt underhållsplan skrivs av mot underhållsfonden
- amortering av upptagna krediter sker i takt med avskrivningar och investeringar
- Beräknat resultat efter förändring av underhållsfond bör hamna nära noll i genomsnitt. Enstaka avvikelser är acceptabelt

Vision, Verksamhetsidé, Värdegrund och Riktlinjer är fastställda årligen av styrelsen.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

Styrelsen i Brf Storstugan utgår från fastställt styrdokument i form av arbetsordning i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I styrelsens arbete utgår styrelsen också från ett antal antagna policydokument inom bland annat andrahandsupplåtelse, finans, upphandling av varor och tjänster, lokaluthyrning och bostadsrättsavgift, information till boende.

Arbetsordning

Arbetsordningen skall fastställas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde efter en ordinarie föreningsstämma varje år och revideras när så erfordras. Som komplement till arbetsordningen gäller HSBs kod för Bostadsrättsföreningar.

Styrelsen fastställde den 23 september 2025 arbetsordningen och policy för styrelsearbetet. Dokumentation om policy och arbetsordning kan erhållas genom beställning från styrelsen eller ekonomisk förvaltare.

Policy

Styrelsen har under verksamhetsåret reviderat och fastställt följande policy:

- Andrahandsupplåtelse
- Ekonomi
- Upphandling av varor och tjänster
- Kommunikation
- Informationssäkerhet
- Säkerhet
- Miljö och hållbarhet
- Integritetspolicy

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där ägandet är knutet till antalet aktier.

Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Stockholm som har samma ansvar som övriga styrelsemedlemmar och är en länk mellan bostads rättsföreningen och HSB.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens årsmöte.

Där väljs förutom styrelse även internrevisorer och valberedning samt ombud till HSB Stockholms distriktsstämma.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupperna är styrelsens rådgivande organ som stödjer styrelsen i dess verksamhet. De är remissinstanser i principiella frågor inom respektive område och ska inför styrelsemöten bereda och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Arbetsgrupperna utses av och rapporterar till styrelsen. Varje arbetsgrupp har minst två ledamöter ur styrelsen. Nuvarande styrelse har följande arbetsgrupper: ekonomi, fastighet/ mark och kommunikation.

HSB Stockholm

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i nio geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som bosparar. Brf Storstugan tillhör HSB Stockholm Distrikt Nordost.

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsberättelsen är resultat- och balansräkning med tillhörande förteckning över noter, som i siffror visar verksamheten. I förteckningen över noter framgår detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses i korta ordalag.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening är det optimalt att anpassa dess intäkter till kostnaderna i stället för att få så stort överskott som möjligt. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska och tekniska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är bostadsrättsföreningens fastigheter med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder och kommande årets amortering.

UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen skall avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i bostadsrättsföreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för bostadsrättsföreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning.

Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder t.ex. vatten, el, värme och förvaltningskostnader.

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

SOLIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar. Riktvärde för soliditeten är minst 15%.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Storstugan i Täby (716000-0860) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 704 lägenheter och 15 lokaler. Den totala ytan är 58 047 m², varav lokalyta 1 463 m² och lägenhetsyta 56 584 m². Föreningen har två lokaler som används för möten och sociala aktiviteter och tre övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna för tillfälligt nyttjande. I fastighetens markplan finns lokaler som hyrs ut till näringsidkare, i första hand med verksamhet som kan vara av intresse för medlemmarna. Föreningens mark omfattar 55 169 m².

Föreningens fastigheter är byggda åren 1968-1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Storstugans ägarandel är 26,9%. Bolaget ska säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

SVAF har ett fördelaktigt leveransavtal med Täby Miljövärme AB som gäller fram till 2040. Utdelning från SVAF under 2025 uppgick till 807 000 kr.

SVAF Fastighet AB

SVAF Fastighet AB är ett dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet.

SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Täby Miljövärme AB, TMAB, arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 14 maj 2025 i Grindtorpskyrkan.

Styrelsen har under året hållit tio (10) ordinarie styrelsemöten, tre (3) extra styrelsemöten samt två (2) konstituerande styrelsemöten, samtliga protokollförda.

Styrelsen hade en styrelsedag den 22 november 2025, med översyn av styrdokument, rutiner och arbetsgrupper, och tog upp frågor gällande arbetsordning, information, underhållsplan mm. Styrelsedagen ägde rum i styrelserummet.

Infomöte för medlemmar hölls den 02 december 2025 i Grindtorpskyrkan.

Årsavgifterna

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%. Årsavgiften för bostäder 2025 uppgick i genomsnitt till 753 kronor/kvm. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Försäkringsskador

Under år 2025 har 14 försäkringsskador inträffat, varav 9 vattensskador på bostadsrättslägenheter och 5 övrig försäkringsskada.

Genomförda aktiviteter, planerat underhåll och investeringar

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-27 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler
- Brandskyddsarbete
- Åtgärder i skyddsrum enligt MSBs kravlista efter tillsyn
- Lekplatsbesiktning (28/8)
- Funktionskontroll av samtliga hjärtstartare
- Mark och trädunderhåll/trädgårdsskötsel. Service på konstbevattningssystemet.
- Lagning av balkongkonsoler samt reparation av balkonggolvet
- Genomfört lägenhetssyn i samband med överlåtelser för att dokumentera otillåtna ingrepp, för vilka bostadsrättsinnehavaren är ersättningskyldig
- Åtgärder mot otillåtna andrahandsuthyrningar
- Fontänreovering
- Takreovering / Tilläggsisolering
- Färdigställande av projektet utbyte av passersystem till Steplock
- Hissbesiktning / åtgärder av anmärkningar samt periodisk service (Dekra 22-24/9)

Pågående och framtida aktiviteter, underhåll och investeringar

- Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll i lokaler och lägenheter
- Utbyte av fogar samtliga fasader / fasadvätt
- Målning av balkongplattor samt utsida av balkongskärmar
- Kontroll av cirkulationspumpar värme
- Utbyte av låssystem i gemensamma lokaler och utrymmen
- Installation av laddplatser
- Utbyte av styr och reglerutrustning, driftlarm (DUC)
- Utbyte av undertaksplattor i gemensamma utrymmen
- Upprustning av cykelrum (cykelställ mm.)
- Som ett led i energieffektiviseringen, utbyte av belysning i Åkerbysalen, Marknadssalen samt relaxavdelningen till LED armaturer
- Utbyte värmeväxlare i undercentraler
- Åtgärder trädgård, planteringar etc. underhåll tennisbana
- Inköp av postboxar enligt krav från PTS
- Lekplatsbesiktning (återkommande)
- Översyn av återvinning enligt kommande lagkrav

Styrelsen hade 2025-12-31 följande sammansättning:

Minna Liiro	ordförande
Ivana Stankovic	sekreterare, vice ordförande sammankallande i informationsgruppen IT, GDPR
Ulf Aldehag	sammankallande i fastighetsgruppen
David Jarjis	säkerhet fastighetsgruppen SBA ekonomi
Kristina Mattsson	ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar
Farzaneh Rajaei	sammankallande i ekonomigruppen
Rosa Villavicencio	fastighetsgruppen informationsgruppen
Nils Henström	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Mandatperioden för Minna Liiro, Kristina Mattsson, David Jarjis och Farzaneh Rajaei avslutas vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen kan enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst 11 styrelseledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av David Jarjis, Minna Liiro, Farzaneh Rajaei och Ivana Stankovic, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Langman och Åke Nilsson, valda av föreningen, samt Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost

En distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost genomfördes den 15 november 2025. Brf Storstugan har en medlem i distriktets valberedning.

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Veronica Lundberg, ordförande, Åsa Lange och Torbjörn Olsson. Åsa Lange avgick den 23 oktober 2025.

Förvaltningsverksamhet

Föreningen har sedan 2022 teknisk och ekonomisk förvaltning genom Bredablick.

Den tekniska förvaltningen omfattar förutom den tekniska driften, även lokalvården och skötseln av föreningens trädgård och markområden.

Följande entreprenörer har under året anlitats:

OVK-gruppen har genomfört åtgärder av upptäckta brister i lokaler

Kone AB har utfört underhållsarbeten och jourservice på hissarna.

Parkman AB har ansvarat för bevakning av och åtgärd vid felaktigt uppställda fordon inom vårt markområde.

Entema AB har utfört service på torktumlarna.

Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlitats som störningsjour.

Bredablicks kundtjänst har hanterat förvaltningen.

K-E Borgs rör VVS arbeten.

H3O har utfört fuktmetning och fuktutredning vid vattensador.

Presto Brandsäkerhet AB har genomfört besiktning och kontroll av stigarledning och brandsläckare.

Akurata Lekplatsbesiktningar AB har utfört besiktning av föreningens lekplats.

Gröndals bygg och städ AB utfört rivning och återställning vid vattensador, mm.

Aquagate har utfört service på konstbevattningsystemet.

EkoMiljö och Mark har utfört snöröjning, sandning och sandupptagning.

Ownit har ansvarat för bredbandet.

Telenor ansvarar för kabeltv

CWS Sweden AB, utbyte entrémattor.

Manison Security AB. Installation av nytt inpasseringssystem.

PODAB AB Leverans och installation av ny tvättutrustning (tvättmaskiner, torkskåp).

Fläkt- och Reglerteknik i Stockholm AB. Utbyte av fläktar mm.

HLR Konsulten i Sverige AB kontroll av hjärtstartare

Tormax Automatic Sverige AB har levererat och installerat dörrautomatiker till entrédörrar

Miljöbelysning Sweden AB har bytt ut nödbelysningen

Tyréns besiktning av nedrebalkongkonsoler mm

Nynäs Tak, utfört utbyte av tak

BLP AB, åtgärdat anmärkningar i skyddsrum

Ventaktör, utfört åtgärder anmärkningar OVK

S2 Elektriska, utfört elarbeten

Garol Utemiljö AB, Fontänprojektet

KTC, driftövervakning

Information till medlemmar

Föreningens informationsskrift Storstugenytt har utkommit med ett ordinarie nummer under året. Styrelsen har under året infört en informationsskrift Månadsbladet, som publiceras på hemsidan samt är tillgänglig på föreningskontoret, i informationskorgar i portarna samt Åkerbysalen i pappersform ca. en vecka efter varje styrelsemöte.

Service-kontoret har under 2025 haft öppet måndagar och torsdagar. Från och med 2025-09-01 utökades öppettiderna från en timme till 2 timmar på båda dagarna; måndagar mellan 10.00-12.00, torsdagar mellan 14.30-16.30.

Medlemsverksamheten

Kurs-och fritidsverksamheterna

Ledarledda kurser

Akvarellmålning – 2 kurser

Pärilknytning – 2 kurser

Styrketräning – 2 kurser

Sittgympa – 4 kurser

Zumba – 2 kurser

Yoga – 2 kurser

Övrig fritidsverksamhet, som genomförts av medlemmar

Handarbetsgrupp

Bridge

Bokcafé – varannan vecka

Boule – 2 gånger i veckan, när vädret tillåter

Information om studie- och fritidsverksamheten har fortlöpande lämnats på föreningens hemsida, brfstorstugan.com, på anslagstavlor och informationsskärmar i samtliga entréer. Sedan flera år tillbaka har föreningen en gemensam lokal, Åkerbysalen. Där anordnas olika aktiviteter som gemensamt kaffe varje fredag eftermiddag. Det förekommer att några tagit initiativ till gemensamma måltider (knytkalas) vid midsommar och nyårsafton. Här finns möjligheter för våra medlemmar att ordna trivselaktiviteter av olika slag.

Under år 2025 har följande lokaler och anläggningar funnits för medlemmarnas förfogande:

Marknadssalen – Gustaf Bergs Väg 17

Åkerbysalen – Åkerbyvägen 94

Gästrum – Åkerbyvägen 86

Hobbylokal – Åkerbyvägen 94

Bastu & Relax – Åkerbyvägen 86

Gym – Åkerbyvägen 92

Tennisbanan – Parken

Boulebanan – Parken

Grillplats - Parken

Lekplats - Parken

Övrigt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsavgiften för år 2026 höjs med två (2) procent från och med 2026-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 895 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025.
(År 2024: 910 medlemmar).

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 704 lägenheter har under verksamhetsåret 71 lägenheter, d.v.s. 10,1%, överlåtit till nya eller befintliga medlemmar.

(År 2024: 59 lägenheter = 8,4%.)

FINANSVERKSAMHETEN

Året 2025

Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 1 005 201 kronor (1 389 571 kronor år 2024)

Under år 2025 har föreningen bland annat utfört en totalrenovering av fontänen samt påbörjat en takrenovering som avslutats i början av 2026. En obligatorisk ventilationskontroll av fastighetens lägenheter och lokaler har fortsatt och avslutades under året. Föreningens brandsäkerhet är genomgången och uppdaterad genom systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Under året har vi även uppdaterat bokningstavlorna till senaste mjukvaran, färdigbesiktigat samtliga skyddsrum, besiktigat lekplatsen. Renoveringsarbetet av balkongkonsoller på framsidan har slutförts under året.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Den revideras årligen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 10 733 000 för 2025. Detta motsvarar 186 kronor per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2025 avsätts det 2 825 000 kronor till underhållsfonden, vilket motsvarar 49 kronor per kvm. Årets ianspråktagande av underhållsfonden har gjorts med motsvarande underhållskostnader 1 005 201 kronor under verksamhetsåret.

Föreningens kostnader för reparationer ökade sammanlagt under år 2025 i jämförelse med föregående år 2024 med 188 673 kronor och uppgick till totalt 2 031 906 kronor år 2025. Reparationskostnader uppstår när något går sönder som man inte planerat för och kan därmed variera över tid. Reparationerna för denna period avser bl a lagning av hissar, värmeinstallationer, VA installationer samt vattenskador (795 245 kronor). En del av dessa skador kan täckas av försäkring, vilket kan minska föreningens totala reparationskostnader.

Föreningens driftkostnader för år 2025 ökade med 1 554 484 kronor i jämförelse med år 2024 till sammanlagt 25 423 360 kronor. Kostnaderna är högre detta år, bland annat beroende på högre taxebundna kostnader.

Övriga kostnader uppgick till 2 436 001, en ökning på 257 627 kronor från föregående år, vilket beror på ökade förvaltningskostnader samt övriga externa kostnader.

Personalkostnader och arvoden uppgick till 1 083 480, en minskning med 30 336 kronor jämfört med föregående år. Personalkostnaderna är mindre än föregående år beroende på bortfall av ledamöter under föregående mandatperioden fram till årsstämman 2025.

Föreningens kassalikviditet försämrades med 4 201 802 kronor under året och uppgick till 9 437 426 kronor vid årets slut. Den främsta anledningen är tak- och fontänrenoveringar som pågått och utförts under året. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen genom en balans mellan intäkter och kostnader.

Föreningens lån uppgick i slutet av år 2025 till sammanlagt 146 miljoner kronor vilket är samma belopp som året innan. Räntekostnaderna på lånen uppgick till 4 253 076 kronor (3 048 729 år 2024) och blev högre än tidigare verksamhetsår på grund av högre räntor när lånen lagts om. Föreningens snittränta under år 2025 uppgick till 2,91%.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 171 083 000 kronor, varav markvärde 427 283 000 kronor.

Utsikter för år 2026

Styrelsen beslöt i slutet på året att höja årsavgiften med 2 procent från och med första januari 2026 för att kompensera för höjda räntekostnader på våra lån, ökade kostnader för värme, el, vatten och sophämtning som påverkas bland annat av höjda råvarupriser av träflis samt leverantörernas infrastrukturkostnader av el och vattenledningar. För att säkra lånen i ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förväntad ränteutveckling, är samtliga 146 miljoner kronor bundna på längre sikt. Nästa omsättning av lån sker i september 2026, totalt 26 miljoner kronor.

Styrelsen arbetar för att bibehålla fastighetens värde med underhållsåtgärder, reparationsarbeten och investeringar för att även framgent erbjuda ett attraktivt boende.

Under 2026 planeras en del fasadarbeten med bland annat reparationer av fasadfogar. Ett antal laddplatser kommer också att ordnas på övre parkering.

Styrelsens inriktning är att arbetet med planering av energieffektivisering av fastigheten fortsätter under 2026. Styrelsen ska i sitt arbete ta hänsyn till integration av hållbarhet och miljöaspekter. Befintlig hållbarhetsplan ska löpande uppdateras. En hållbarhetspolicy med målsättningar för föreningens verksamhet är ett stöd för dess arbete.

Prognos år 2026 och framåt

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. De höjda ränteutgifterna har hittills påverkat årsavgifterna och tillsammans med kommande underhåll kommer att göra det även framöver. Den låga belåningsgraden gör att höjningar i linje med inflationen anses tillräckliga. Det är styrelsens målsättning att inte behöva öka föreningens upplåning mer än nödvändigt genom hårda prioriteringar när det gäller underhåll och investeringar, vilket i sin tur kräver en kompetent teknisk förvaltning för att detta ska kunna ske, utan att ge avkall på det grundläggande fastighetsunderhållet. Styrelsen kommer även fortsättningsvis i samarbete med förvaltningen att försöka identifiera onödiga kostnader eller kostnader som inte står i proportion till den nytta de tillför föreningen och dess medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	45 464	44 166	41 155	37 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 969	5 076	3 210	- 1 980
Förändring av underhållsfond, tkr	1 815	1 430	-2 085	1 091
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 155	3 645	5 295	-3 071
Sparande kr/kvm	189	213	197	104
Soliditet, (%)	24	23	20	17
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	753	731	677	615
Årsavgifternas andel i av totala rörelseintäkter (%)	94	94	93	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	753	731	677	615
Lokalhyra kr/kvm	940	901	907	898
Driftkostnad kr/kvm	438	411	378	369
Energikostnad kr/kvm	210	200	162	147
Ränta kr/kvm	73	53	50	26
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	49	49	38	47
Skuldsättning kr/kvm	2 515	2 515	2 653	2 998
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 580	2 580	2 722	3 075
Räntekänslighet (%)	3	4	4	5
Snittränta, (%)	2.91	2.09	1.88	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 155 200	14 087 500	16 191 895	5 075 669
Disposition enligt föreningsstämma			5 075 669	-5 075 669
Avsättning till underhållsfond		2 825 000	-2 825 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 005 201	1 005 201	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				2 969 308
Vid årets slut	10 155 200	15 907 299	19 447 765	2 969 308

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	21 267 564
Årets resultat före fondförändring	2 969 308
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 825 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 005 201
Summa över/underskott	22 417 073

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	22 417 073
Totalt	22 417 073

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	44 833 783	43 521 534
Övriga rörelseintäkter	3	630 368	644 034
Summa rörelseintäkter		45 464 151	44 165 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-2 031 906	-1 843 233
Planerat underhåll	5	-1 005 201	-1 389 571
Driftskostnader	6	-25 423 360	-23 868 876
Övriga kostnader	7	-2 436 001	-2 178 374
Personalkostnader	8	-1 083 480	-1 113 816
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 117 554	-6 957 071
Summa rörelsekostnader		-39 097 502	-37 350 941
RÖRELSERESULTAT		6 366 649	6 814 627
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		807 000	1 076 000
Ränteintäkter		48 735	240 271
Räntekostnader		-4 253 076	-3 055 229
Summa finansiella poster		-3 397 341	-1 738 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 969 308	5 075 669
RESULTAT FÖRE SKATT		2 969 308	5 075 669
ÅRETS RESULTAT		2 969 308	5 075 669

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	169 019 994	174 793 408
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	4 299 577	4 722 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	20 939 831	5 732 072
Summa materiella anläggningstillgångar		194 259 402	185 247 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	14	500	500
Andra långfristiga fordringar	14	13 450	13 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 950	13 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 273 352	185 261 698
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Klientmedelskonto		4 980 674	11 728 771
Övriga fordringar		19 436	9 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 328 689	2 210 445
Kundfordringar		34 691	6 882
Summa kortfristiga fordringar		7 363 490	13 955 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 456 750	1 910 455
Summa kassa och bank		4 456 750	1 910 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 820 240	15 865 926
SUMMA TILLGÅNGAR		206 093 592	201 127 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 155 200	10 155 200
Underhållsfond		15 907 299	14 087 500
Summa bundet eget kapital		26 062 499	24 242 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 447 765	16 191 895
Årets resultat		2 969 308	5 075 669
Summa fritt eget kapital		22 417 073	21 267 564
SUMMA EGET KAPITAL		48 479 572	45 510 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	120 000 000	86 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	86 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		120 000 000	86 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	26 000 000	60 000 000
Förskott från kunder		649 319	649 319
Leverantörsskulder		4 902 859	2 503 688
Skatteskulder		74 102	43 304
Övriga skulder		248 192	22 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 739 548	6 398 219
Summa kortfristiga skulder		37 614 020	69 617 360
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 614 020	69 617 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 093 592	201 127 624

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 366 649	6 814 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 117 553	6 957 071
Summa	13 484 202	13 771 698
Övriga finansiella poster	807 000	1 076 000
Erhållen ränta	48 735	240 271
Erlagd ränta	-4 253 076	-3 055 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 086 861	12 032 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-156 116	-1 415 184
Förändring av rörelseskulder	1 996 659	323 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 927 404	10 941 461
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 129 206	-3 166 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 129 206	-3 166 419
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	0	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-8 000 000
Årets kassaflöde	-4 201 802	-224 958
Likvida medel vid årets början	13 639 228	13 864 186
Likvida medel vid årets slut	9 437 426	13 639 228

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stammar	40-50
Stomme	100
Fasad	30
Parkering	100
Gårdsytor	100
Ventilation	40
Brandbalkonger	20
El	60
Lokaler	20
Källare	100
Tak	25
Värme	30
Entréer	100
Hissar	25
Fönster	30-50
Radiatorer	20
Markanläggning	10
Inventarier, maskiner och installationer	2-15

Intresse- och dotterföretag

Brf Storstugan äger 26,9 % av aktierna i SVAF AB (orgnr 556871-1856).

SVAF AB äger SVAF Fastighets AB (orgnr 559103-8061).

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	42 586 443	41 343 126
Hyror lokaler	1 374 814	1 318 556
Hyror p-platser/garage	857 146	834 439
Övriga objekt	15 380	25 413
Totalt årsavgifter och hyror	44 833 783	43 521 534

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	137 865	173 608
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	103 275	178 900
El	9 405	9 000
Debiterad fastighetsskatt	28 987	0
Överlåtelseavgifter	135 305	114 900
Övriga intäkter	215 531	167 626
Totalt övriga rörelseintäkter	630 368	644 034

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 40 330 i form av pantsättningsavgifter, 126 782 kr avseende återbetalning av moms och 38 262 kr i form av vidarefaktureringar av kostnader.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	70 785	61 744
Reparation hiss	358 763	56 496
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 211	100 010
Reparation lokaler	38 188	26 900
Övriga installationer	32 095	6 504
Reparation markytor	43 830	11 377
Klottersanering	0	10 301
Vattenskador	795 245	798 549
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	56 639	71 252
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	111 769	206 266
Övrigt, gemensamma utrymmen	108 621	107 718
VA & sanitet, installationer	108 756	34 898
Värme, installationer	46 716	218 306
Ventilation, installationer	153 938	109 529
El, installationer	26 191	22 161
Tele/TV/porttelefon, installationer	52 160	1 223
Totalt reparationer	2 031 906	1 843 233

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll hiss	273 414	687 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	268 600	0
Värme, installationer	30 583	49 371
Ventilation, installationer	70 725	153 375
VA & sanitet, installationer	50 221	73 558
Underhåll markytor	287 608	425 766
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 050	0
Totalt planerat underhåll	1 005 201	1 389 571

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	2 248 636	2 310 377
Uppvärmning	7 390 201	7 098 052
Vatten och avlopp	2 579 399	2 190 574
Avfallshantering	1 540 409	1 285 872
Teknisk förvaltning	5 982 527	5 656 893
Serviceavtal	293 921	190 366
Besiktningkostnader	640 699	246 024
Systematiskt brandskyddsarbete	168 981	462 158
Snöröjning	378 368	835 310
Bevakningskostnader	29 784	42 691
Övriga utgifter för köpta tjänster	435 645	43 214
Bredband	430 417	430 848
Kabel-TV	582 900	582 900
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	30 000	53 820
Försäkringar	1 052 006	985 619
Förbrukningsmaterial	158 978	113 705
Förbrukningsinventarier	145 963	61 574
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 334 526	1 278 880
Totalt driftskostnader	25 423 360	23 868 876

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	1 405 779	1 063 312
Revision	72 226	68 000
Tele och post	897	19 489
Självrisker vid skada	0	1 800
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	10	7 830
Jurist- och advokatkostnader	365 526	361 591
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	219 867	213 914
Kontorsmateriel och trycksaker	44 537	39 573
Bankkostnader	18 647	15 335
Hyra av anläggningstillgångar	16 472	9 424
IT-tjänster	121 734	159 464
Övriga externa tjänster	18 907	103 230
Övriga externa kostnader	151 400	115 412
Totalt övriga kostnader	2 436 001	2 178 374

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	705 600	687 600
Föreningsvald revisor	88 200	85 950
Valberedning	88 200	85 950
Övriga arvoden	14 700	2 998
Sociala kostnader	186 780	251 318
Totalt personalkostnader	1 083 480	1 113 816

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	6 667 714	6 621 650
Markanläggningar	27 149	22 623
Inventarier, maskiner och installationer	422 691	312 798
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	7 117 554	6 957 071

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	225 768 000	225 768 000
Summa:	225 768 000	225 768 000

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	285 417 504	285 417 504
Anskaffningsvärde mark	9 405 000	9 405 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	271 489	271 489
Årets anskaffning byggnader	921 448	0
Utgående anskaffningsvärden	296 015 441	295 093 993
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnad	- 120 264 388	- 113 642 738
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 36 197	- 13 574
Årets avskrivning på byggnader	- 6 667 713	- 6 621 650
Årets avskrivning på markanläggningar	- 27 149	- 22 623
Utgående avskrivningar	-126 995 447	-120 300 585
Utgående redovisat värde	169 019 994	174 793 408
<i>Varav</i>		
Byggnader	159 406 851	165 153 116
Mark	9 405 000	9 405 000
Markanläggningar	208 143	235 292
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	6 239 791	4 597 751
Årets anskaffningar	0	1 779 758
Försäljningar/utrangeringar	0	- 137 718
Utgående anskaffningsvärden	6 239 791	6 239 791
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 517 523	- 1 342 443
Försäljningar/utrangeringar	0	137 718
Årets avskrivningar	- 422 691	- 312 798
Utgående avskrivningar	- 1 940 214	- 1 517 523
Utgående redovisat värde	4 299 577	4 722 268
Not 13. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 732 072	4 345 411
Omklassificeringar	-921 447	0
Investeringar	16 129 206	1 386 661
Utgående anskaffningsvärden	20 939 831	5 732 072
Utgående redovisat värde	20 939 831	5 732 072

Not 14. Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 950	13 950
Utgående anskaffningsvärden	13 950	13 950
Utgående redovisat värde	13 950	13 950

Intressebolag	Org.nr	2025-12-31	2024-12-31
SVAF AB	556871-1856		
Antal andelar, %		26,90	26,90
Redovisat värde		13 450	13 450

Andelar i övriga bolag	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i HSB, upptaget till nominellt belopp	500	500

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 328 687	2 210 445
Summa	2 328 687	2 210 445

Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Affärsgiro Nordea	249 476	100 981
Affärskonto SHB	61 288	63 487
Placeringskonto SBAB	4 145 988	1 745 987
Summa	4 456 752	1 910 455

Not 17. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 000 000	60 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	120 000 000	86 000 000
Summa	146 000 000	146 000 000

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea			0	30 000 000
Nordea	2026-09-16	2,60 %	26 000 000	26 000 000
SBAB	2027-09-10	3,77 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2027-01-14	3,84 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2029-03-21	3,17 %	30 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2028-09-30	2,62 %	19 000 000	0
Handelsbanken	2028-09-30	2,62 %	11 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			146 000 000	146 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	726 809	678 970
Upplupna räntekostnader	58 753	65 875
Förutbetalda intäkter	3 883 290	3 774 467
Upplupna revisionsarvoden	72 000	68 000
Upplupna kostnader	998 696	1 810 907
Summa	5 739 548	6 398 219

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 2 % från 1 januari 2026. Den 9 april 2026 avgick intern revisor Ingrid Langman från sitt uppdrag.

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Minna Liiro
Ordförande

Nils Henström
Ledamot
Utsedd av HSB Stockholm

Kristina Mattsson
Ledamot

David Jarjis
Ledamot

Farzaneh Rajaei
Ledamot

Ivana Stankovic
Ledamot

Rosa Villavicencio
Ledamot

Ulf Aldehag
Ledamot

Våra respektive revisionsberättelser har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB
Revisor

Åke Nilsson
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 april 2026



NY Storstugan ÅR 2025 (1).pdf

{392696 byte}
SHA-512: 63533e87c75e22a87e6624dd70159915e4fb8
0099c6034420075ab8c3e71e2e289ea08d71aef2ac9618
11cb2cce09b71903798c5a02ca6a8bb99c2f41ed444c4

Underskrifter

2026-04-16 10:22:47 (CET)



David Jarjis

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 13:55:57 (CET)



Farzaneh Rajaei

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 15:22:40 (CET)



Ivana Stankovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 18:12:29 (CET)



Kristina Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 13:31:09 (CET)



Minna Kaarina Liiro

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 16:09:07 (CET)



Nils Henström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 21:01:11 (CET)



Rosa Aurella Villavicencio

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 17:22:39 (CET)



Ulf Rune Aldehag

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-19 13:57:13 (CET)



Åke Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-19 06:25:37 (CET)



Joakim Rickard Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 HSB Brf Storstugan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

00f05feef444cab2c2e1846a3e9cee531b968ce6ae432ada8782793e1147952035e381d366f85b908a24001baa6964de13936a32140276c3331b0c40097730e2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storstugan i Täby, org.nr. 716000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storstugan i Täby 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storstugan i Täby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-19 04:31:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2E3X5EEZV7-28QTP-PGQXN-SFSQV-5ETQW

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.





