

Brf Stormyrtdösen 2



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Stormyrtösen 2**  
769606-1964

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Stormyrtösen 2 (769606-1964) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stormyrtösen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hjalmar Söderbergs väg 18 / Ola Hansson Gata 1 / Ola Hanssonsgatan 1-9. Stormyrtösen 2 byggdes år 1934.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2056-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
144	Lägenheter, bostadsrätt	4 563
2	Lägenheter, hyresrätt	63
19	Lokaler, hyresrätt	423

Föreningen har under 2025 hyrt ut två parkeringsplatser till extern part.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-09-21. 21 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades framröstning av uppdaterade stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Persson Patrik	Ordförande
Karlsson Fredrik	Ledamot
Westman Frida	Ledamot
Ljunglöf Matilda	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Westman Frida.

Föreningens firma tecknas av Karlsson Fredrik, Persson Patrik, Westman Frida och Ljunglöf Matilda.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nyström Denice.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Klottersanering
2025	OVK besiktning
2023-2024	Renovering av tvättstuga
2022-2023	Fönsterbyte
2022	Takrenovering
2018	OVK
2015	Balkonger
2004	Stambyte

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	OVK åtgärder
2026-2028	Takbyte / Takrenovering

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2026-01-01 med 15 procent.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 169 st. Under året har 24 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 176 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

Föreningen har ombildat hyresrätt till bostadsrätt

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	Nordstaden

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt Teknisk förvaltare samt fastighetsskötsel till Nordstaden. I samband med detta har fler underhållsarbeten kommit upp och identifierats.

Detta tillsammans med dyrare driftkostnader i form av el, vatten och sophämtning har styrelsen tagit beslut att höja avgifterna med 15%. Senaste höjningen gjordes 2023 med 10%.

Föreningen har upphandlat avtal med Bahnhof och erbjuder därmed medlemmarna bredband inkluderat i avgiften.

Föreningen har uppdaterat stadgarna efter regel och lagkrav. Nya stadgar registrerades 2025-12-16 hos Bolagsverket.

Föreningen har utfört en OVK besiktning som ej blev godkänd och utredning pågår vilka åtgärder som behöver göras och i vilken ordning.

Föreningen har gjort en takbesiktning som påvisar att taket behöver bytas i sin helhet inom snar framtid. Behandling kring om föreningen ska göra/kan göra om vind till lägenheter eller om föreningen ska ta kostnaden för takbytet kommer att behandlas på nästkommande stämma.

Föreningen jobbar tillsammans med Nordstaden för att få fram en mer detaljerad underhållsplan.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har avgiftsförändringen trädett i kraft. 2026-01-01. Föreningen har träffat olika entreprenörer för att få offertunderlag för att ta beslut kring åtgärder för att klara av en godkänd OVK-besiktning.

## K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har dock bortsett från det ett litet negativt resultat vilket resultera i avgiftshöjning om 15% 2026.

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt en god kassa.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	4 692	4 732	4 477	4 380
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 468	-666	-4 855	447
Soliditet (%)	71	71	70	72
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	846	855	796	776
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 938	4 957	4 977	4 997
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	5 464	5 567	5 589	5 612
Räntekänslighet %	6	7	7	7
Energikostnad kr/kvm totalyta	352	330	309	267
Sparande kr/kvm totalyta	14	56	104	259
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	77	81	78	80

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

#### Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 671 489	16 604 547	2 751 573	-10 135 196	-666 280	64 226 133
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			137 325	-137 325		
Balanseras i ny räkning				-666 280	666 280	
Upplåtelse	516 231	2 863 769				3 380 000
Årets resultat					-1 467 889	-1 467 889
Belopp vid årets utgång	<u>56 187 720</u>	<u>19 468 316</u>	<u>2 888 898</u>	<u>-10 938 801</u>	<u>-1 467 889</u>	<u>66 138 244</u>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-10 938 801
Årets resultat	<u>-1 467 889</u>
<b>Totalt</b>	<b>-12 406 690</b>
Avsättning till yttre fond	396 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-161 642
Balanseras i ny räkning	<u>-12 641 048</u>
<b>Totalt</b>	<b>-12 406 690</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 692 457	4 731 540
Övriga rörelseintäkter		<u>23 142</u>	<u>5 702</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 715 599</b>	<b>4 737 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 817 620	-3 505 077
Övriga externa kostnader	4	-90 321	-19 281
Personalkostnader och arvoden	5	-211 849	-222 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 303 567</u>	<u>-804 902</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 423 357</b>	<b>-4 551 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-707 758</b>	<b>185 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 662	86 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-833 794</u>	<u>-937 947</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 132</b>	<b>-851 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 467 890</b>	<b>-666 280</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 467 890</b>	<b>-666 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 467 889</b>	<b>-666 280</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 200 601	85 420 796
Inventarier, maskiner och installationer	7	588 041	671 414
Summa materiella anläggningstillgångar		84 788 642	86 092 210
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 788 642</b>	<b>86 092 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 231	36 204
Övriga fordringar		1 611	288 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 906	114 060
Summa kortfristiga fordringar		84 748	439 135
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		7 921 732	4 267 516
Summa kassa och bank		7 921 732	4 267 516
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 006 480</b>	<b>4 706 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 795 122</b>	<b>90 798 861</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 656 036	72 276 036
Fond för yttre underhåll		2 888 898	2 751 573
Summa bundet eget kapital		78 544 934	75 027 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 938 801	-10 135 196
Årets resultat		-1 467 889	-666 280
Summa fritt eget kapital		-12 406 690	-10 801 476
<b>Summa eget kapital</b>		66 138 244	64 226 133
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 405 000	9 805 000
Summa långfristiga skulder		9 405 000	9 805 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	15 525 000	15 225 000
Leverantörsskulder		349 117	284 816
Skatteskulder		576 994	553 654
Övriga skulder		33 598	47 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		767 169	656 613
Summa kortfristiga skulder		17 251 878	16 767 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		92 795 122	90 798 861

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-707 757	185 667
Avskrivningar	1 303 567	804 902
Erlagd ränta och ränteintäkter	-760 132	-851 947
	<u>-164 322</u>	<u>138 622</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-164 322</b>	<b>138 622</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	17 973	-16 235
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	336 415	28 689
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	64 301	-1 082 279
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	119 849	187 765
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374 216</b>	<b>-743 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	3 380 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 380 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 654 216</b>	<b>-843 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 267 516</b>	<b>5 110 954</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 921 732</b>	<b>4 267 516</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyntillväsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 862 283	3 843 024
Hyror	731 924	756 138
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 708	57 090
Övriga hyresintäkter	44 542	75 288
	<b>4 692 457</b>	<b>4 731 540</b>

I årsavgifterna ingår el, vatten och värme.

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	197 617	303 398
Städning	161 771	234 396
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 195	-
Trädgårdsskötsel	17 514	-
Snöröjning	22 599	32 242
Reparationer	381 755	218 238
Underhåll	161 642	145 675
El	490 508	435 007
Uppvärmning	941 840	965 289
Vatten	346 751	267 048
Sophämtning	149 802	131 368
Försäkringspremie	114 060	117 476
Fastighetsavgift bostäder	251 704	237 980
Fastighetsskatt lokaler	45 470	41 840
Övriga fastighetskostnader	46 518	7 708
Kabel-tv/Bredband/IT	83 827	34 772
Förvaltningsarvode ekonomi	159 168	151 091
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 746	7 488
Panter och överlåtelser	59 837	75 564
Förvaltningsarvode teknik	34 762	-
Juridiska åtgärder	76 194	81 644
Övriga externa tjänster	23 340	16 853
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 817 620</b>	<b>3 505 077</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Aviseringskostnad	660	1 781
Annonser/Reklam	7 161	-
Besiktning- och utredningskostnader	62 500	-
Revisionarvode	20 000	17 500
<b>Summa</b>	<b>90 321</b>	<b>19 281</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	161 200	169 164
Sociala kostnader	50 649	53 151
	<u>211 849</u>	<u>222 315</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	72 152 972	72 152 972
-Mark	24 566 430	24 566 430
	<u>96 719 402</u>	<u>96 719 402</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 298 606	-10 577 076
-Årets avskrivning enligt plan	-1 220 195	-721 530
	<u>-12 518 801</u>	<u>-11 298 606</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>84 200 601</b>	<b>85 420 796</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	88 202 000	67 908 000
Mark	124 345 000	139 276 000
	<u>212 547 000</u>	<u>207 184 000</u>
Bostäder	208 000 000	203 000 000
Lokaler	4 547 000	4 184 000
	<u>212 547 000</u>	<u>207 184 000</u>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 497 738	1 497 738
	<u>1 497 738</u>	<u>1 497 738</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-826 324	-742 952
-Årets avskrivning enligt plan	-83 373	-83 372
	<u>-909 697</u>	<u>-826 324</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>588 041</b>	<b>671 414</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto FÄ	3 408 513	3 152 313
Bank	4 513 219	1 115 203
<b>Summa</b>	<b>7 921 732</b>	<b>4 267 516</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2028-03-28	3,49%	4 805 000		4 805 000
SEB	3030-03-28	3,40%	4 600 000		4 600 000
SEB	2026-06-28	2,29%	2 525 000	-100 000	2 725 000
SEB	2026-06-28	3,90%	5 000 000		5 000 000
SEB	2026-06-28	2,29%	4 000 000		4 000 000
SEB	2026-05-28	2,31%	4 000 000		4 000 000
			<b>24 930 000</b>	<b>-100 000</b>	<b>25 130 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 525 000		15 225 000
Långfristig del av skuld			9 405 000		9 805 000

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	29 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-08.

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

Patrik Persson

Frida Westman

Matilda Ljunglöf

Erik Karlsson

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

Denice Nyström  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 08:49

**SENT BY OWNER:**

Denice Nyström · 11.05.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

HJlsZnx11zg

**ENVELOPE ID:**

rJsWngJkMx-HJlsZnx11zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stormyrtösen 2 Förslag FS FB, ÅR 2025.pdf

18 pages

**SHA-512:**

7f2ef2367bf7745f841d3cbb15fe9c1e90ecdf45cf23a2e8  
b565d24acf8db5ba13b72ea81ccec2c4b2192cbdf35fbd  
dc8171a5fbeac3d0c1cdead577c705d23f

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Alexander Persson Patrikpersson-1990@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:51 11.05.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/17) IP: 94.191.137.45
2. Frida Maria Westman fridawestman@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:53 11.05.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/01) IP: 83.185.46.94
3. ERIK FREDRIK KARLSSON freddiemurfury@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:08 11.05.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/05) IP: 155.4.222.139
4. MATILDA LJUNGLÖF matildaljunglof@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:46 12.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/24) IP: 188.30.63.108
5. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@radek.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:49 12.05.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 20.91.241.170

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Stormyrötösen 2

Org.nr 769606-1964

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stormyrötösen 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stormyrötösen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

---

Denice Nyström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 08:48

**SENT BY OWNER:**

Denice Nyström · 11.05.2026 08:50

**DOCUMENT ID:**

ByY82lyJGI

**ENVELOPE ID:**

HJtUnxyyzl-ByY82lyJGI

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Stormyrötösen 2 250101-251231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

5c7c51e2fd538d2d0318ddf49f5715455657b3d9c59b59  
82321871ee0b9303aed6b442ada14e424c54f0b13c3f17  
cd5857f925577f3dc79afa817a0b45b28ce7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	12.05.2026 08:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	12.05.2026 08:48	Low	IP: 20.91.241.170

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed