

Årsredovisning 2024

Brf Stockholms Ström 1

769615-4041



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholms Ström 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-10. Stadgar registrerades 2008-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Överkikaren 34	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och skall omförhandlas 2029-01-31.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 580 kvm och 5 lokaler om 458 kvm. Byggnadernas totalyta är 2038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Jonsson	Ordförande
Andrea Nilsson	Styrelseledamot
Björn Wetterling	Styrelseledamot
Martin Edblad	Styrelseledamot
Signhild Arnegård Hansen	Styrelseledamot
Alexander Winqvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-24. Bemyndigande att ingå avtal om gemensamhetsanläggning, alternativt servitutsavtal, med Stockholms stad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 - 2025	● Renovering port till innergård Hornsgatan 2
2023	● Nytt inpasseringssystem Södermalmstorg 8 Nya dörrstängare för portar Ommålning hela plåttaket
2022	● Nytt miljörum med sopsortering
2021	● Nytt inpasseringssystem, Hornsgatan 4
2019	● Renovering innergård, bortfraktande av blomplantering
2018	● Ommålning fasad nedre del

Planerade underhåll

2025 - 2026	● Säkring fasad och senare helrenovering
--------------------	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har historiskt haft ett starkt kassaflöde med regelmässig vinst eller, under pandemin, nollresultat. År 2023 bröts den trenden, till stor del beroende på det högre ränteläget. Även för 2024 blev resultatet en förlust, denna gång beroende på en kombination av ett kvarstående högt ränteläge och ett par oväntade utgifter på grund av skador i husets fasad, något som vi kommer att söka ersättning för, från Stockholms stad och Slussenbygget. Styrelsen håller ett öga på kostnadsutvecklingen. Den geotekniska exoert som föreningen anlitat ger oss tydligt stöd för uppfattningen att skador och sättningar har orsakssamband med Slussenbygget och att Stockholms stad därför bör bära kostnaderna.

Föreningen betalade av två miljoner kronor på lån i mars 2023 vilket vi haft nytta av när räntan nu är hög. Vid omläggning av lån de senaste åren har styrelsen valt rörlig ränta. De räntenivåer för bunden ränta som stått till buds hade kunnat ge viss temporär lättnad, men har inte uppfattats som attraktiva då de hade gett långsiktig effekt.

Föreningen har haft en diskussion med en av lokalhyresgästerna om en hyresinbetalning för 2023, och har nyligen föreslagit en kompromisslösning som kommer att medföra en försvagning av årets resultat med ca 60 000 kr. Detta berör inte 2024 års bokslut men kan få negativ effekt på 2025 års resultat.

Den viktigaste frågan för styrelsen under senaste året har varit de sättningar om mellan 2 och 3 cm som skett i grunden till huset, vilket har lett till omfattande sprickbildning och fasadskador med ett par dramatiska ras av puts och sten som följt. Detta kommer att kräva reparationer och det kommer att medföra kostnader. Styrelsen har anlitat två experter, en geotekniker och en byggnadsvårdssakkunnig, och håller med hjälp av advokater på att förbereda rättsliga åtgärder mot Stockholms stad i frågan. Vi bedömer att vi har goda utsikter att få ersättning men det kommer att ta tid. Alla kostnader för fasadskador, advokater och konsulter ligger i bokslutet utan förbehåll, vi har valt en försiktighetsprincip och tar inte ut något i förväg vad gäller eventuell ersättning från Stockholms stad. De tidigare planerna på ett särskilt avtal om gemensamhetsanläggning eller servitut som del av trafiklösningen i vårt kvarter har skrinlagts av vår motpart Stockholms stad.

Den 6 juni 2025 invigs det nya Södermalmstorg och framför östra fasaden och entrén Södermalmstorg 8 blir det då en av Stockholms finaste torgtor. Vi bedömer att detta höjer värdet på vår fastighet och är till stor fördel för våra medlemmar och deras lägenheter, samt för våra lokalhyresgäster och deras verksamheter. Styrelsen har för framtiden, låt säga på ett par års sikt, planer på att ombilda en lokal ("Garrison") till lägenhet att sälja på marknaden. Detta skulle förstärka vår finansiella ställning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 059 197	2 988 945	2 478 294	2 442 331
Resultat efter fin. poster	-1 096 356	-252 809	-29 053	-119 967
Soliditet (%)	62	63	60	61
Yttre fond	643 372	588 072	532 772	514 437
Taxeringsvärde	125 600 000	125 600 000	125 600 000	83 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	434	434	436	434
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	22,3	22,8	27,8	27,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 184	12 184	13 449	13 449
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 446	9 446	10 427	10 427
Sparande per kvm totalyta, kr	149	259	277	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	42	43	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	199	150	126	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	298	234	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	2,56	1,24	1,03
Räntekänslighet (%)	28,08	28,08	30,86	31,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. I övrigt hänvisar vi till kommentarer i Förvaltningsberättelsens ekonomiska avsnitt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	33 215 002	-	-	33 215 002
Fond, yttre underhåll	588 072	-	55 300	643 372
Balanserat resultat	502 177	-252 809	-55 300	194 068
Årets resultat	-252 809	252 809	-1 096 356	-1 096 356
Eget kapital	34 052 442	0	-1 096 356	32 956 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	194 068
Årets resultat	-1 096 356
Totalt	-902 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	55 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-328 242
Balanseras i ny räkning	-629 346
	-902 288

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 059 197	2 988 945
Övriga rörelseintäkter	3	8 303	22 992
Summa rörelseintäkter		3 067 500	3 011 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 270 144	-1 901 214
Övriga externa kostnader	9	-144 212	-88 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 072 200	-781 105
Summa rörelsekostnader		-3 486 556	-2 770 972
RÖRELSERESULTAT		-419 056	240 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 637	26 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-697 937	-519 994
Summa finansiella poster		-677 300	-493 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 096 356	-252 809
ÅRETS RESULTAT		-1 096 356	-252 809

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	49 428 581	50 487 677
Maskiner och inventarier	12	78 612	91 716
Summa materiella anläggningstillgångar		49 507 193	50 579 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 507 193	50 579 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		142 030	224 535
Övriga fordringar	13	3 198 533	3 300 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	232 991	215 437
Summa kortfristiga fordringar		3 573 554	3 740 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 573 554	3 740 786
SUMMA TILLGÅNGAR		53 080 747	54 320 179

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 215 002	33 215 002
Fond för yttre underhåll		643 372	588 072
Summa bundet eget kapital		33 858 374	33 803 074
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		194 068	502 177
Årets resultat		-1 096 356	-252 809
Summa ansamlad förlust		-902 288	249 368
SUMMA EGET KAPITAL		32 956 086	34 052 442
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		114 638	114 638
Summa långfristiga skulder		114 638	114 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 250 000	19 250 000
Leverantörsskulder		103 450	187 655
Skatteskulder		64 194	152 653
Övriga kortfristiga skulder		124 207	123 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468 172	439 531
Summa kortfristiga skulder		20 010 023	20 153 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 080 747	54 320 179

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-419 056	240 965
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 072 200	781 105
	653 144	1 022 070
Erhållen ränta	20 637	26 220
Erlagd ränta	-692 735	-518 549
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 954	529 741
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	130 299	549 592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148 278	-282 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36 933	796 566
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-934 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-934 035
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-36 933	-2 137 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 225 796	5 363 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 188 863	3 225 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stockholms Ström 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	0 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	685 500	685 500
Hysesintäkter, lokaler	2 385 948	2 303 445
Intäktsreduktion	-12 545	0
Övriga intäkter	294	0
Summa	3 059 197	2 988 945

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	1
Elprisstöd	0	22 991
Försäkringsersättning	8 307	0
Summa	8 303	22 992

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	92 344	86 735
Städning	67 297	65 388
Besiktning och service	35 950	122 993
Övrigt	31 280	0
Snöskottning	0	35 435
Summa	226 871	310 552

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 603
Tvättstuga	16 754	0
Källarutrymmen	22 429	0
Dörrar och lås/porttele	15 930	30 326
VA	19 080	0
Värme	5 307	8 906
Ventilation	-2 536	67 569
El	677	0
Hissar	3 799	0
Summa	81 441	111 403

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	25 013	0
Ventilation	7 031	0
Fasader	296 199	0
Summa	328 242	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	93 428	84 775
Uppvärmning	405 363	306 120
Vatten	108 675	87 003
Sophämtning	103 623	65 474
Summa	711 089	543 372

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 853	52 926
Övrigt	0	32 574
Tomträttsavgälder	508 800	506 475
Kabel-TV	6 028	5 666
Fastighetsskatt	338 820	338 246
Summa	922 501	935 887

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	558	0
Övriga förvaltningskostnader	13 944	18 844
Juridiska kostnader	57 097	3 041
Revisionsarvoden	19 199	16 576
Ekonomisk förvaltning	53 414	50 192
Summa	144 212	88 652

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	696 730	519 315
Övriga räntekostnader	606	679
Kostn.ränta, skatt	601	0
Summa	697 937	519 994

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 154 547	57 220 512
Årets inköp	0	934 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 154 547	58 154 547
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 666 870	-6 898 869
Årets avskrivning	-1 059 096	-768 001
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 725 966	-7 666 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 428 581	50 487 677
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 200 000	64 200 000
Taxeringsvärde mark	61 400 000	61 400 000
Summa	125 600 000	125 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 934	284 934
Utgående anskaffningsvärde	284 934	284 934
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-193 218	-180 114
Avskrivningar	-13 104	-13 104
Utgående avskrivning	-206 322	-193 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 612	91 716

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 670	75 018
Nabo Klientmedelskonto	2 098 159	2 156 006
Borgo	1 090 704	1 069 790
Summa	3 198 533	3 300 814

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 101	9 060
Fastighetsskötsel	23 449	23 086
Städning	16 332	16 079
Försäkringspremier	25 615	23 952
Kabel-TV	1 531	1 507
Tomträtt	127 200	127 200
Förvaltning	14 763	14 553
Summa	232 991	215 437

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,91 %	7 750 000	7 750 000
SEB	2025-03-28	3,00 %	5 750 000	5 750 000
Swedbank	2025-06-28	3,12 %	5 750 000	5 750 000
Summa			19 250 000	19 250 000
Varav kortfristig del			19 250 000	19 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 015	5 421
El	16 300	8 702
Uppvärmning	54 742	49 439
Vatten	27 268	21 870
Utgiftsräntor	11 184	5 982
Förutbetalda avgifter/hyror	336 663	333 118
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	468 172	439 531

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Diskussionerna med Stockholms stad om ansvar för fasadskador m.m. fortsätter. En säkring av takfoten med nät har installerats.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Winqvist
Styrelseledamot

Andrea Nilsson
Styrelseledamot

Björn Wetterling
Styrelseledamot

Håkan Jonsson
Ordförande

Martin Edblad
Styrelseledamot

Signhild Arnegård Hansen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 09:23

DOCUMENT ID:

SymRUIz7Wee

ENVELOPE ID:

SJg08UfQ-gg-SymRUIz7Wee

DOCUMENT NAME:

Brf Stockholms Ström 1, 769615-4041 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

de68ddb2e1be4d56888f4a8e62330bf149575a2cb7de2032f95efd1458777638135349791dae6253b4bac6d54172daa84f8e46d1f71332d36e37900341a09b3a

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. SIGNHILD ARNEGÅRD HANSEN signhild@hansenfamily.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:46 16.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 148.66.96.139
2. Alexander Winqvist winqvist.alexander@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:17 16.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.146
3. Håkan Per Gustaf Jonsson hakan.stina.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:57 02.06.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.142.195
4. MARTIN EDBLAD martin.edblad@bhggroup.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 19:10 02.06.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.255.152.195
5. Björn Filip Wetterling bjorn@wetterlinggallery.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:36 03.06.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.143.226
6. ANDREA NILSDOTTER andreanilsdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 22:03 03.06.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.232.48
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 14:44 04.06.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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

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

 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 Stockholms Ström 1, org.nr. 769615-4041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholms Ström 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 (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 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 och god revisionssed 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. 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholms Ström 1 för räkenskapsåret 2024 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 09:23

DOCUMENT ID:

SJZC88fXZel

ENVELOPE ID:

rkCL8f7bll-SJZC88fXZel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Stockholms Ström 1.pdf

2 pages

SHA-512:

6d341c75bb23dfc698dacb701385f91fad60d56b9e24a5
4ec40fa108401f3561309171d244abce2624707d69005c
b5a626aa62e2cad6abab6de87ea1ba0478b2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	Signed	04.06.2025 14:44	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	04.06.2025 10:46	Low	IP: 98.128.229.166

* 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