



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strato Södermalm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tobaksmonopolet 12	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 5 194 kvm och 1 bostadsrättslokal om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 408 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Edholm	Ordförande
Lisa Gilljam	Styrelseledamot
John-Erik Classon	Styrelseledamot
Kjell Arvidsson	Styrelseledamot
Maria Turbäck Eriksson	Styrelseledamot
Ranja Poli	Styrelsesuppleant
Åsa Norlin	Styrelsesuppleant

Valberedning

Stefan Eichenholz
Patrik Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselott Lööf
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Elleverantör	Godel
Elnät	Ellevio
Fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkring styrelsen	Länsförsäkringar
Fiber	Bahnhof
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning (hushållsavfall & matavfall)	SVOA
Städning av gemensamma utrymmen	Active Clean
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat vidare med att lösa samtliga garantiärenden, och har tagit hjälp av extern part för att lösa vissa ärenden. Vidare genomfördes en uppfräschning av entrén där skydd satts upp i vissa hörn, en matta inskaffats och väggar målats om. Under året har även en säkerhetskonsult gått igenom huset och påvisat vissa svagheter, vilket bland annat lett till införandet av kod i hissen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en del av lånet omförhandlats. Ny bindningstid på den andelen är ett år. Vidare har en skuld sedan flera år till Exploateringskontoret reglerats på 2,8 mkr vilket påverkar föreningens likvida medel nämnvärt.

Styrelsen har vidare under året sett över och uppdaterat föreningens underhållsplan.

Under räkenskapsåret har det vidare genomförts ett arbete för att förbereda föreningens byte av redovisningsregelverk till K3 från och med 2026. Bytet beror på en förändring i kraven vilket leder till att alla bostadsrättsföreningar från 2026 behöver tillämpa K3.

Reglering med CA Entreprenad är slutförd under året. Föreningen har vidarefakturerat den del av Stockholms Stads faktura som översteg tidigare reserverat belopp (6 314 835 kr), vilken CA Entreprenad har betalat. Föreningen har därefter betalat en mottagen faktura från Stockholms Stad på 8 920 532 kr. Eftersom både kostnaden och intäkten avser nybyggnationen av huset påverkar transaktionerna inte föreningens resultat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under året har avtal avseende försäkring och bredband omförhandlats. Vi har vidare bytt leverantör för städning av gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 591 149	5 138 073	4 711 959	4 398 424
Resultat efter fin. poster	-5 696 618	-5 373 287	-5 378 630	-3 707 193
Soliditet (%)	92	91	91	91
Yttre fond	863 783	369 559	304 886	60 977
Taxeringsvärde	355 986 000	353 786 000	353 786 000	353 786 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 012	926	884	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	97,0	94,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 265	12 327	12 362	12 425
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 265	12 327	12 362	12 425
Sparande / kvm totalyta, kr	121	115	114	390
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	86	91	122
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	120	94	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	27	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	246	213	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	2,49	2,49	-
Räntekänslighet (%)	12,12	13,32	14,59	-

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 el (totalt 324 616 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivningar på byggnaden. Styrelsen budgeterar årligen för ett positivt resultat exklusive avskrivningar, vilket har uppnåtts 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	751 530 000	-	-	751 530 000
Fond, yttre underhåll	369 559	-180 776	675 000	863 783
Balanserat resultat	-10 836 091	-5 192 511	-675 000	-16 703 602
Årets resultat	-5 373 287	5 373 287	-5 696 618	-5 696 618
Eget kapital	735 690 181	0	-5 696 618	729 993 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 028 602
Årets resultat	-5 696 618
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-675 000
Totalt	-22 400 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	534 388
Balanseras i ny räkning	-21 865 831

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 591 149	5 138 073
Övriga rörelseintäkter	3	187 065	22 930
Summa rörelseintäkter		5 778 214	5 161 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 955 939	-2 505 321
Övriga externa kostnader	9	-347 062	-565 237
Personalkostnader	10	-77 257	-75 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 818 332	-5 818 332
Summa rörelsekostnader		-9 198 591	-8 964 210
RÖRELSERESULTAT		-3 420 377	-3 803 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 080	98 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 313 321	-1 668 153
Summa finansiella poster		-2 276 241	-1 570 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 696 618	-5 373 287
ÅRETS RESULTAT		-5 696 618	-5 373 287

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	794 082 821	799 901 153
Summa materiella anläggningstillgångar		794 082 821	799 901 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		794 082 821	799 901 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 898	29 950
Övriga fordringar	13	2 922 594	5 910 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 314	174 750
Summa kortfristiga fordringar		3 100 806	6 115 480
Kassa och bank			
Kassa och bank		223 507	210 321
Summa kassa och bank		223 507	210 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 324 313	6 325 801
SUMMA TILLGÅNGAR		797 407 134	806 226 953

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		751 530 000	751 530 000
Fond för yttre underhåll		863 783	369 559
Summa bundet eget kapital		752 393 783	751 899 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 703 602	-10 836 091
Årets resultat		-5 696 618	-5 373 287
Summa fritt eget kapital		-22 400 219	-16 209 378
SUMMA EGET KAPITAL		729 993 564	735 690 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	49 322 348	49 660 748
Summa långfristiga skulder		49 322 348	49 660 748
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 004 782	17 004 782
Leverantörsskulder		125 936	307 765
Skatteskulder		217 720	195 720
Övriga kortfristiga skulder		1 865	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	740 920	3 367 757
Summa kortfristiga skulder		18 091 223	20 876 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		797 407 134	806 226 953

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 420 377	-3 803 208
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 818 332	5 818 332
	2 397 955	2 015 124
Erhållen ränta	37 080	98 074
Erlagd ränta	-2 313 321	-1 668 153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 714	445 045
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 248	-102 823
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 784 802	326 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 625 839	668 481
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-338 400	-338 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-338 400	-338 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 964 239	330 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 011 056	5 680 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 046 816	6 011 056

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strato Södermalm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 914 931	4 487 522
Årsavgifter lokaler, moms	72 612	69 897
Hysesintäkter förråd	2 875	0
Bredband	210 343	210 144
Bredband moms	2 388	2 388
El, moms	272 582	240 023
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	56 200	64 200
Dröjsmålsränta	50	92
Pantsättningsavgift	11 112	13 560
Överlåtelseavgift	12 994	19 501
Administrativ avgift	686	637
Andrahandsuthyrning	31 362	30 106
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 616	0
Öres- och kronutjämning	-2	3
Summa	5 591 149	5 138 073

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	47 880	11 970
Övriga intäkter	114 185	0
Försäkringsersättning	25 000	10 960
Summa	187 065	22 930

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 531	7 904
Larm och bevakning	4 430	0
Städning enligt avtal	73 376	110 250
Städning utöver avtal	6 250	0
Besiktningar	14 880	11 659
Hissbesiktning	7 831	15 659
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 820
Brandskydd	46 149	35 262
Myndighetstillsyn	12 221	12 690
Gårdkostnader	0	160
Gemensamma utrymmen	4 556	1 346
Soppantering	0	1 113
Serviceavtal	216 997	118 817
Serviceavtal, hissar	0	118 000
Mattvätt/Hyrmattor	11 291	0
Förbrukningsmaterial	910	2 107
Summa	403 421	441 786

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 475	0
Trapphus/port/entr	8 587	0
Soppantering/återvinning	2 095	0
Dörrar och lås/porttele	45 208	39 338
VVS	3 368	27 572
Värmeanläggning/undercentral	3 638	942
Ventilation	36 438	22 336
Elinstallationer	3 199	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 928
Hissar	46 916	17 311
Balkonger/altaner	0	3 500
Skador/klotter/skadegörelse	2 866	4 550
Summa	159 790	124 477

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	305 263	0
Entr/trapphus	54 375	94 526
Ventilation	174 750	86 250
Summa	534 388	180 776

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	465 623	466 121
Uppvärmning	593 340	648 170
Vatten	237 838	218 703
Sophämtning/renhållning	96 238	81 042
Grovsopor	14 195	15 810
Summa	1 407 233	1 429 846

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 223	19 539
Självrisk	22 800	0
Bredband	230 224	211 038
Fastighetsskatt	119 860	97 860
Summa	451 107	328 437

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 196	5 902
Tele- och datakommunikation	5 310	3 811
Juridiska åtgärder	22 816	0
Inkassokostnader	7 377	4 058
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	993
Revisionsarvoden extern revisor	730	85 560
Styrelseomkostnader	2 629	7 692
Fritids och trivselkostnader	0	100
Föreningskostnader	7 080	5 554
Förvaltningsarvode enl avtal	195 600	204 131
Överlåtelsekostnad	16 332	30 090
Pantsättningskostnad	13 124	20 640
Övriga förvaltningsarvoden	17 307	25 191
Korttidsinventarier	1 898	14 057
Administration	5 122	17 289
Konsultkostnader	42 022	140 169
Bostadsrätterna Sverige	7 520	0
Summa	347 062	565 237

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 457	18 020
Summa	77 257	75 320

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 313 142	1 665 239
Dröjsmålsränta	144	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	35	2 914
Summa	2 313 321	1 668 153

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	818 810 730	818 810 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	818 810 730	818 810 730
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 909 577	-13 091 245
Årets avskrivning	-5 818 332	-5 818 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 727 909	-18 909 577
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	794 082 821	799 901 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>236 977 703</i>	<i>236 977 703</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	203 800 000	185 600 000
Taxeringsvärde mark	152 186 000	168 186 000
Summa	355 986 000	353 786 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 285	98 042
Momsavräkning	0	12 003
Transaktionskonto	579 687	704 261
Borgo räntekonto	2 243 622	5 096 474
Summa	2 922 594	5 910 780

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 616	9 065
Förutbet försäkr premier	58 816	58 618
Förutbet bredband	19 186	19 186
Upplupna intäkter	61 696	87 881
Summa	150 314	174 750

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-30	4,06 %	32 994 365	33 332 765
Handelsbanken	-	-	0	16 666 382
Handelsbanken	2028-12-30	3,05 %	16 666 383	16 666 383
Handelsbanken	2026-12-30	2,51 %	16 666 382	0
Summa			66 327 130	66 665 530
Varav kortfristig del			17 004 782	17 004 782

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 635 130 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 980	2 667 170
Uppl kostn el	50 351	38 455
Uppl kostnad Värme	81 878	73 249
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	42 780
Uppl kostn vatten	39 728	35 190
Upplu kostnad förvaltning	622	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 021
Förutbet hyror/avgifter	445 086	435 592
Summa	740 920	3 367 757

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 680 730	67 680 730

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2 % enligt den ekonomiska planen från 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-16.

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

Sara Edholm
Ordförande

John-Erik Classon
Styrelseledamot

Kjell Arvidsson
Styrelseledamot

Lisa Gilljam
Styrelseledamot

Maria Turbäck Eriksson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 11:11

DOCUMENT ID:

ryaBFoKyfl

ENVELOPE ID:

S1TBKjFkML-ryaBFoKyfl

DOCUMENT NAME:

Brf Strato Södermalm, 769632-2457 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3b0dfc14646e10fdc4aef44a438dd5dbbc767c150897e9c88ec7335f207a08dadac9fd8595c7da68804827fd9670d3cd5bb39f77b8f91461b6b52e550ab684d0

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 Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm,
769632-2457**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Strato Södermalm** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Strato Södermalm**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor