

ÅRSREDOVISNING

2025



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Nyckeltal	9
Flerårsöversikt.....	9
Förändringar i eget kapital	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	16
Underskrifter	24
Revisionsberättelse.....	25
Guide till hur man använder en fullmakt.....	27

Styrelsen för Brf Strindbergshuset får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor,
SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla
belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes
avser föregående år.

Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Strindbergshuset i
samarbete med Fastighetsskötsel AB - www.Fastighetsskotsel.se

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 (öbalanserade) 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 öbalansen 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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Till stöd för arbetet finns en arbetsordning för styrelsen. Årligen upprättas en budget för att följa den löpande verksamheten och en långtidsprognos som följs upp och uppdateras regelbundet. Föreningen har en underhållsplan på 50 år.

I avgifterna skall det ingå finansiering till löpande underhåll. Lån upptas vid större underhållsåtgärder.

Likviditeten följs löpande och överskottslikviditet används huvudsakligen för amortering. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna.

Väsentliga frågor under året:

- Byte av fasad mot gatan pågår. Tak och terrassrenovering har tidigare lagts för de synergieffekter som uppnås därmed med fasadprojektet.
- Föreningen har övergått från K2-metoden till K3-metoden.
- Förslag om att realisera garageplatser som tillgång pågår
- Avgifterna planeras vara oförändrade det kommande året.

För mer information se längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetsbeteckning: FANAN 32, Fastigheten inklusive mark äges av föreningen.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad och har tillämpat yt-baserad momsnyckel.

Under 2026 kommer föreningen att övergå till omsättningsbaserad momsnyckel enl. EU direktiv och yrkanden om retroaktivitet 6 års bakåt i tiden pågår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970, värdeåret är 1971.

Föreningen består av 97 bostadsrätter med total bostadsyta om 8 743 kvm och lokaler med total yta om 3 263 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 006 kvm. En hyresrätt på 36 kvm har sålts under året.

Föreningen äger fortsatt två hyresrätter som ingår i begreppet bostadsyta.

Styrelsens sammansättning

Tor-Leif Ivarsson, Ordförande

Teresia Hanner, Ekonomiansvarig

Catharina Otterström, Styrelseledamot

Claes Zettermarck, Styrelseledamot

Eva Rosenfeld, Styrelseledamot

Zeev Bohbot, Styrelseledamot

Jan Eric Frydman, Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening eller en firmatecknare i förening med en ledamot.

Valberedning

Erik Hoff, Sammankallande

Marita Bildt

Björn Barkman

Revisorer

William Lindström, Ordinarie Extern revisor Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll, Suppleant Extern revisor Kungsbron Borevision AB

Anders Personne, Ordinarie Intern revisor

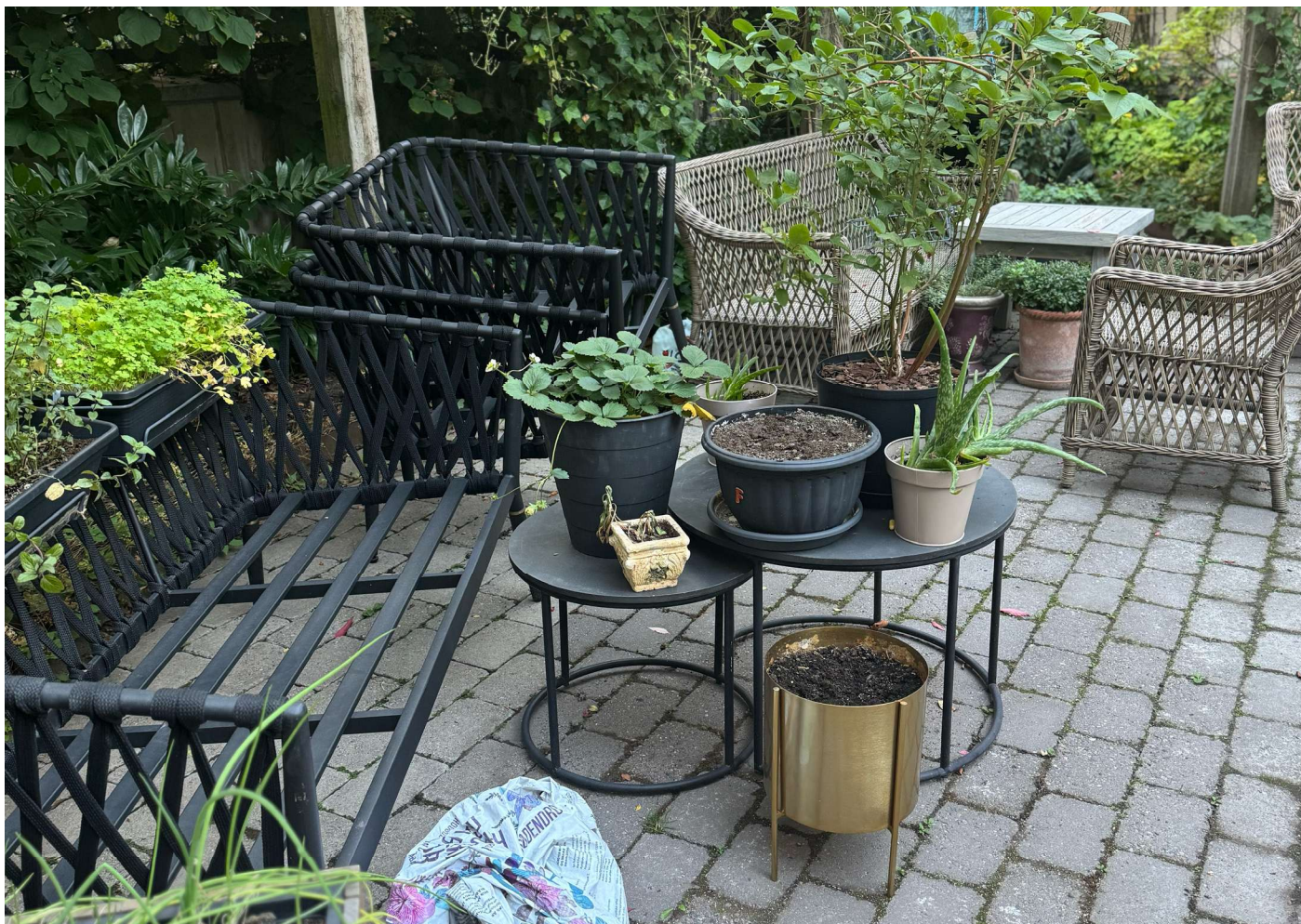
Lars Tärnqvist, Suppleant Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan på 50 år som upprättades 2019. Underhållsplanen har uppdaterats under året.



Utförda underhåll

- 2025 - Renovering av ursprungsbalkonger
- Komplettering med ytterligare 2 laddstolpar
- Utökning av kameraövervakning i garaget på båda garageplanen
- Renovering av utemöbler
- Fasadenovering, fönsterbyte samt tak- och terrassrenovering påbörjad
- 2024 - Pumpar för värmesystem utbyta, från 4 till 3 med bibehållen kapacitet.
- Uppgradering av spotlights i båda entréerna till LED
- Komplettering med ytterligare 2 laddstolpar
- Radonmätning
- 2023 - VVC Booster i undercentralen
- Nytt kylaggregat för ventilation SEB
- Automatiska dörröppnare mot loftgångarna
- Nya sprinklerhuvuden i garage och förråd
- 2022 - Nya maskiner i tvättstuga
- LED belysning i källare och garage
- Skyddsknackning av fasad
- 2021 - OVK - För lägenheter
- Skyddsknackning av fasad

Planerade underhåll

- 2026 Färdigställandet av fasad- och takrenovering
- 2027 Renovering av avloppsstammar
- 2028 Rekommenderade åtgärder gällande bjälklag samt målning av garage.
- 2029 Fasad mot gård samt loftgångar

Väsentliga förvaltningsavtal med leverantörer

Teknisk- och fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Internetleverantör	Ownit AB, Internet-uppkoppling Bredband Tele2
TV	Ferla
Värmecentral	Stockholm Exergi
Värme	Fortum
El	Ellevio
Elnät	Anders Lindberg
Städning	Städservice AB
Sopsortering	Stockholm
Källsortering	Vatten & Avfall AB
	Casab City Avfallsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Det finns 100 garageplatser samt 5 MC-platser. Varav 34 är försedda med laddstolpar.

Med utgångspunkt i beslut som fattats under tidigare verksamhetsår samt genomförd värdering av de av föreningens garageplatser som inte är bostadskomplement har styrelsen, med stöd av en advokatbyrå, arbetat med att utreda vad som krävs för att möjliggöra en eventuell framtida försäljning av dessa garageplatser.

Föreningen har en välskött trädgård samt tillgång till en gemensam takterrass mot en engångsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsmetod K2 till K3. Föreningen har valt att göra denna övergång tidigare än lagkravet med anledning av de stora underhåll som pågår. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med ett starkt kassaflöde.

Lån

Lån vid årets ingång av upptagna till 29 Mkr. Lån är vid årets utgång upptagna till 30 Mkr. Under året har föreningen amorterat lån på 8 Mkr och upptagit nya lån på 9 Mkr. Av tidigare lån omförhandlades 16 Mkr under 2025 till en ränta

på 2,59% och bands på 3 år. Tidigare lån om 5 Mkr är rörligt och har en ränta enligt Stibor 7 dagar. De nyupptagna lånen med anledning av fasad- och tak projekten har lyfts löpande, ränta enligt Stibor 90 dagar. Nuvarande prognos av upplåningsbehovet för fasad och tak år 2026 uppgår totalt till 19 Mkr. När projektet är avslutat kommer lånen att marknadsutsättas, för bästa ränta och fördelas på olika lån och lånelängd.

Utifrån vår vetskap om kommande underhållsbehov framåt uppskattas våra lån uppgå till 67 Mkr år 2030. Hyresrätten, som såldes under året, bidrog med ca 5 Mkr till lägre skuldsättning.

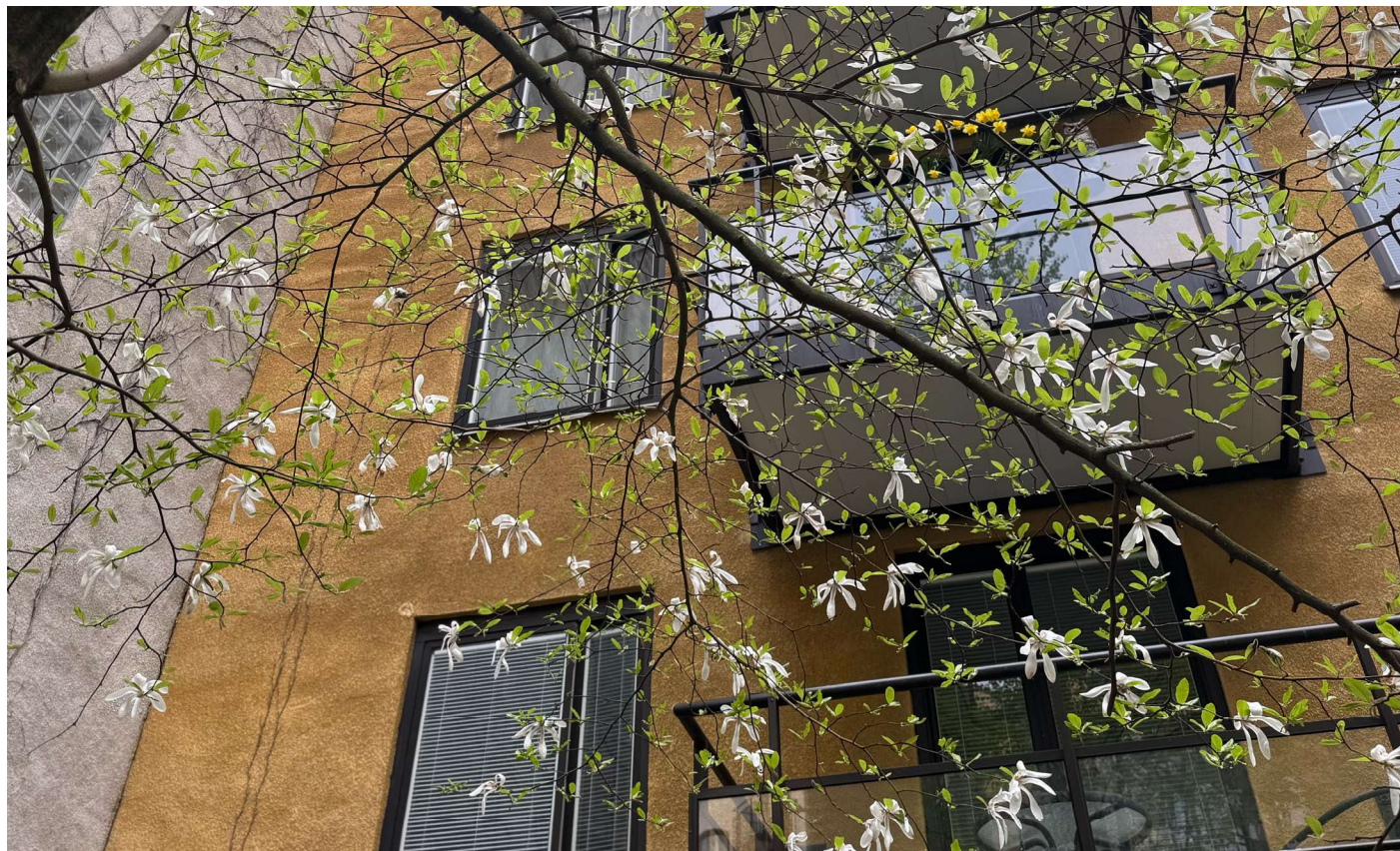
Avgifter

För närvarande beräknas avgifterna vara oförändrade de närmaste åren. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen.

Taxebundna avgifter (el, vatten, uppvärmning, sophämtning och källsortering) är en väsentlig kostnad för föreningen där alla medlemmar kan bidra till att hålla dessa nere genom efterlevnad av föreningens regelverk gällande sophantering.

Tillgångar

Föreningen äger tre hyreslägenheter, varav en ingår i kontraktet för uthyrda lokaler till ICA. En av hyresrätterna, om 36 kvm är såld under 2025. Den sammanlagda kvarvarande



ytan för de 2 hyresrätterna är 225 kvm som betingar ett högt marknadsvärde vid en eventuell försäljning.

Styrelsen har under året analyserat de åtgärder och förutsättningar som krävs för att möjliggöra en eventuell framtida avyttring av de garageplatser som inte är bostadskomplement, för att vid behov kunna frigöra kapital.

Hyresavtal

Föreningen har två större hyresavtal med ICA respektive SEB. Avtalen innehåller för marknaden sedvanliga indexklausuler vilket innebär att hyran räknas upp årligen. Avtalet med ICA har under året förlängts till 2028 och avtalet med SEB löper till 2027.

Föreningen hyr ut samtliga 31 garageplatser till medlemmar och externa hyresgäster.

Underhåll

Under året har fasadrenoveringen kommit igång. En PCB-sanering var planerad att ingå men därtill kom en asbestsanering. Tak och terrassrenovering var planerad till år 2026 men tidigare lagdes med anledning av de synergieffekter föreningen kan hämta hem i och med den pågående fasadrenoveringen. Båda projekten fortgår enligt plan och beräknas vara klara till sommaren.

Föreningen har fortsatt större underhållsprojekt framför sig. Närmast i tur står planeringen av avloppsstammarna. En

djupare analys av bjälklag påvisade vissa åtgärder att vidta, med efterkommande besiktningar och en större renovering kan därmed skjutas på framtiden. Löpande underhåll i övrigt sker enligt upphandlade förvaltningsavtal.

Förändringar i avtal

Vår nuvarande ekonomiska förvaltare har köpts upp och fr o m årsskiftet kommer vår ekonomiska förvaltning ske av Nordstaden AB. Några förändringar av befintliga fasta avtal har inte skett och några nya större fasta avtal har inte tecknats under året.

Övriga uppgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet i föreningen 137. Det har under året skett 7 överlåtelser. Föreningen har under året avyttrat en hyresrätt genom upplåtelse av bostadsrätt, vilket har haft en positiv inverkan på föreningens kapital och likviditet.





Nyckeltal

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, kr	11 897 409	11 700 708	11 091 135	10 521 830
Resultat efter finansiella poster, kr	1 783 005	559 468	1 767 019	1 606 848
Soliditet (%)	86,00	87,00	87,00	81,00
Yttrefond, kr	10 632 770	10 920 892	9 484 593	5 081 217
Taxeringsvärde, kr	527 000 000	562 800 000	562 800 000	562 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	626	595	611
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42,00	46,78	44,70	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 593	2 506	2 766	4 627
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 432	3 317	3 734	5 590
Sparande per kvm (kr/kvm)	470	432	360	428
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	85	91	141
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	27	45	36	27
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	20	19	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	124	151	145	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,97	1,01	-
Räntekänslighet (%)	5,44	5,30	6,28	-

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från år 2022 då dessa jämförelsetal ej är uträknade innan lagkravet år 2023.

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.*

Förändringar i eget kapital

Tkr	2024-12-31	Disposition av föregående års resultat	Disposition av övriga poster	2025-12-31
Medelmsinsatser	168 106 052	746 456		168 852 508
Upplåtelseavgifter	45 602 129	4 353 544		49 955 673
Fond, yttre underhåll	10 920 892	-1 976 522	1 688 400	10 632 770
Balkongfond	246 962		24 800	271 762
Kapitaltillskott	1 020 903			1 020 903
Balanserat resultat	-5 680 211	2 535 990	-1 713 200	-4 857 421
Årets resultat	559 468	-559 468	1 783 005	1 783 005
Belopp vid årets utgång	220 776 195	5 100 000	1 783 005	227 659 200

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 144 221
reservering balkongfond	-24 800
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 688 400
årets vinst	1 783 005
	-3 074 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
i ny räkning överföres	-3 074 416
	-3 074 416

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr	Not	2025	2024
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 897 409	11 700 801
Övriga rörelseintäkter	3	1 269 389	-93
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 166 798	11 700 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 626 997	-7 069 838
Övriga externa kostnader	9	-679 663	-739 644
Personalkostnader	10	-446 563	-345 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 190 733	-2 456 758
Summa rörelsekostnader		-10 943 956	-10 612 039
Rörelseresultat		2 222 842	1 088 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 153	44 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-468 990	-574 183
Summa finansiella poster		-439 837	-529 201
Resultat efter finansiella poster		1 783 005	559 468
Resultat före skatt		1 783 005	559 468
Årets resultat		1 783 005	559 468

Balansräkning

Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	243 391 312	247 677 229
Maskiner och inventarier	13	250 889	435 985
Pågående projekt	14	14 502 167	32 530
Summa materiella anläggningstillgångar		258 144 368	248 145 744
Summa anläggningstillgångar		258 144 368	248 145 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	2 089 016	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		437 082	208 446
Summa kortfristiga fordringar		2 526 098	208 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	3 680 644	4 670 171
Summa kassa och bank		3 680 644	4 670 171
Summa omsättningstillgångar		6 206 742	4 878 617
SUMMA TILLGÅNGAR		264 351 110	253 024 361

Balansräkning

Tkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 808 181	213 708 181
Fond för yttre underhåll		10 632 770	10 920 892
Kapitaltillskott		1 020 903	1 020 903
Balkongfond		271 762	246 962
Summa bundet eget kapital		230 733 616	225 896 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 857 421	-5 680 211
Årets resultat		1 783 005	559 468
Summa fritt eget kapital		-3 074 416	-5 120 743
Summa eget kapital		227 659 200	220 776 195
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 19	16 000 000	0
Summa långfristiga skulder		16 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 19	14 000 000	29 000 000
Förskott från kunder		15 991	4 103
Leverantörsskulder		3 607 340	386 260
Skatteskulder		12 831	89 560
Övriga skulder		627 034	596 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 428 714	2 171 685
Summa kortfristiga skulder		20 691 910	32 248 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 351 110	253 024 361

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		1 783 005	559 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 190 733	2 456 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 973 737	3 016 226
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-69 727	154 126
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 450 842	253 056
Förändring av leverantörsskulder		3 221 080	123 850
Förändring av kortfristiga skulder		292 393	504 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 966 641	4 051 509
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 056 168	-63 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 056 168	-63 539
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-8 000 000	-3 000 000
Upptagna lån		9 000 000	0
Bundet eget kapital		5 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 100 000	-3 000 000
Årets kassaflöde		-989 527	987 970
Likvida medel vid årets början	16		
Likvida medel vid årets början		4 670 171	3 682 201
Likvida medel vid årets slut		3 680 644	4 670 171



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Strindbergshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, fond-avsättningar, 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.

År 2025 är första året med K3. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om

Följande avskrivningstider tillämpas enligt K3:

Byggnad:	%
Betongstomme och grund	1,13%
Yttertak och terrass	0,32 %
Fasad	0,24 %
Balkonger	0,14 %
Fönster och fönsterdörrar	0,18 %
Portar och dörrar	0,00 %
Värmeinstallationer	4,32 %
Vatten och sanitetsinstallationer	0,58 %
Elinstallationer	0,96 %
Ventilationsinstallationer	2,64 %
Transport, hissar	1,74 %
Styr och övervakning	2,78 %
Maskiner	8 %
Maskiner och inventarier	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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 784 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 065 675	4 054 286
Årsavgifter garage	1 407 585	1 270 185
Balkongavgift	25 153	24 300
Hysesintäkter bostäder	186 465	232 661
Hysesintäkter lokaler	1 559 220	1 535 040
Hysesintäkter lokaler moms	2 524 834	2 485 710
Hysesintäkter, garage	408 279	423 457
Hysesintäkter garage, moms	1 017 713	876 854
Hysesintäkter förråd	14 953	6 790
Hysesintäkter MC plats	20 899	26 298
Hysesintäkter, el bil laddning	15 700	14 808
Hysesintäkter fast avgift laddstolpe	46 250	61 442
Installation laddbox	0	124 855
Avgift, terrass	8 058	10 058
Fast avgift elbilsaddning	31 500	0
Årsavgift vinfack	13 600	0
Deb.fastighetsskatt, moms	320 812	338 752
Deb, fastighetsskatt	229 340	212 708
Påminnelse / kravavgift	1 318	2 520
Öresutjämning	55	77
	11 897 409	11 700 801

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Utdelning från Brandkontoret	25 571	0
Inbet från Naturvårdsverket	8 970	0
Upplupen intäkt moms åter	1 232 848	0
Övriga intäkter	2 000	-93
	1 269 389	-93

Not 4 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	469 198	455 533
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 540	18 046
Fastighetskötsel gård enligt avtal	85 851	81 815
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 869	2 720
Larm och bevakning	0	9 769
Städning enligt avtal	163 093	162 179
Städning utöver avtal	56 374	56 823
Hissbesiktning	7 258	7 051
Myndighetssyn	9 732	2 539
Snöröjning / sandning	9 791	20 106
Serviceavtal	125 340	147 175
Matttvätt / hyrmattor	55 642	29 446
Förbrukningsmaterial	41 332	60 258
Besiktningar och myndighetskontroll	134 162	170 328
Sotning	3 129	4 392
	1 186 311	1 228 180

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Fastighetsförbättringar	110 480	205 542
Trapphus/ port/entre	0	6 390
Installationer	95 670	32 178
Sophantering / återvinning	6 546	6 724
Dörrar och lås / porttelefon	21 562	25 754
VVS	6 242	84 583
Värmeanläggning / undercentral	21 309	88 246
Ventilation	14 849	0
Elinstallationer	2 194	46 215
Porttelefon	0	68 101
Hissar	28 003	36 039
Balkonger / altaner	4 235	0
Garage/ parkering	19 555	0
Skador/ klotter/ skadegörelse/ övrigt	68 954	0
Pumpar och pumpanläggning	0	17 149
Lokaler	0	73 777
Bostäder	4 617	36 058
Huskropp utvändigt, fasad	23 801	32 738
Gemensamma utrymmen	97 919	99 318
Tvättstuga	4 788	1 459
	530 724	860 271

Not 6 Planerade underhåll

	2025	2024
Entre/ trapphus	0	25 049
Ventilation	23 989	0
Värmeanläggning	8 934	358 401
Vatten och avloppssystem	2 320	103 072
Undercentral	0	1 490 000
	35 243	1 976 522

Not 7 Taxebunda kostnader

	2025	2024
El	835 303	986 437
Uppvärmning	297 208	520 661
Vatten	237 274	239 067
Sophämtning / renhållning	146 794	158 520
Grovsopor	109 925	125 015
	1 626 504	2 029 700

Not 8 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	225 408	55 617
Kabel TV	18 368	0
Bredband	220 661	161 807
Fastighetsskatt	772 832	757 740
Störningsjour	10 939	0
	1 248 208	975 164

Not 9 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	1 102	1 728
Tele-och datakommunikation	44 192	55 549
Juridiska åtgärder	12 804	7 700
Inkassokostnader	2 417	1 577
Revisionsarvode extern revisor	39 819	65 704
Styrelseomkostnader	0	6 477
Fritids och trivselkostnader	92 095	73 997
Föreningskostnader	8 713	11 029
Förvaltningsarvode enl avtal	206 597	228 678
Namnändring	2 400	0
Administration, övriga externa tjänster	140 785	6 712
Konsultkostnader	114 711	274 927
Serviceavgifter branschorganisationer	8 080	0
Bankkostnader	5 948	5 566
	679 663	739 644

Not 10 Personalkostnad

	2025	2024
Styrelsearvode	351 500	295 000
Löner till Kollektivanst		0
Arbetsgivaravgifter	95 063	50 799
	446 563	345 799

Skillnaden mellan årets arvode och föregående års arvode beror på att arvodet är periodiserat i enlighet med ny rutin.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	468 990	574 183
	468 990	574 183

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 139 730	279 076 191
Inköp	719 721	63 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 859 451	279 139 730
Ingående avskrivningar	-31 462 500	-29 059 979
Årets avskrivningar	-5 005 639	-2 402 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 468 139	-31 462 500
Utgående redovisat värde	243 391 312	247 677 230
Taxeringsvärden byggnader	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärden mark	350 000 000	385 800 000
	527 000 000	562 800 000
Bokfört värde byggnader	157 318 784	161 604 687
Bokfört värde mark	86 072 528	86 072 528
	243 391 312	247 677 215

Not 13 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633 694	633 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633 694	633 694
Ingående avskrivningar	-197 708	-143 473
Årets avskrivningar	-185 097	-54 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 805	-197 708
Utgående redovisat värde	250 889	435 986

Not 14 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	32 529	32 529
Försäljningar/utrangeringar	-32 529	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	32 529
Färdigställt under året	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Upparbetat under året	14 502 167	0
Varav:		0
Fasadrenovering	-13 129 480	0
Takrenovering	-1 372 687	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	14 502 167	32 529

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 461	0
Momsfordringar	2 024 555	0
	2 089 016	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	3 344 289	2 511 101
SBAB	287 456	2 109 970
SEB	48 335	48 535
Bank	564	564
	3 680 644	4 670 170

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SEB 38959859	2,35	2026-06-28	13 000 000		8 000 000	5 000 000
SEB 32937896	2,59	2028-06-28	16 000 000		0	16 000 000
SEB 49858086	2,39	2026-10-28		1 700 000	0	1 700 000
SEB 49945078	2,21	2026-12-28		7 300 000	0	7 300 000
			29 000 000	9 000 000	8 000 000	30 000 000

Varav kortfristig del, lån som förfaller inom år 2026 uppgår till 14 Mkr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader räntor	31 540	8 799
Förutbetalda hyror/ avgifter	1 778 030	1 829 679
Upplupna kostnader Ellevio, God El, Fortum	96 519	103 367
Upplupna kostnader Stockholm vatten och avfall	66 434	59 717
Upplupna kostnader Casab	8 482	12 170
Upplupna kostnader bankavgift	0	338
Upplupna kostnader revisionsarvode	37 000	35 000
Upplupna kostnader styrelsearvode	323 950	122 614
Upplupen kostnad Nyrens arkitektkontor	7 904	0
Upplupen kostnad Stjärnströms el	52 888	0
Upplupen kostnad Keab	25 967	0
	2 428 714	2 171 684

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	86 000 000	86 000 000
	86 000 000	86 000 000

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026

Underskrifter

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

Tor-Leif Ivarsson
Ordförande

Teresia Hanner
Styrelseledamot

Catharina Otterström
Styrelseledamot

Claes Zettermarck
Styrelseledamot

Eva Rosenfeld
Styrelseledamot

Zeev Bohbot
Styrelseledamot

Jan Eric Frydman
Styrelseledamot

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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Externrevisor

Nils Anders Personne
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset

Org.nr 716419-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset för år 2025. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 4-24 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Anders Personne

Förtroendevald revisor