

Årsredovisning

Brf Strykugnen 4

Org nr 769628-3030

Styrelsen för Brf Strykugnen 4
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Strykugnen 4

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Strykugnen 4
Adress	Essinge Kyrkväg 1 A / Flottbrovägen 15
Bostadsarea (BOA)	581 kvm
Markareal	1 061 kvm
Antal bostadslägenheter	12 st
Antal parkeringsplatser	6 st
Ombyggnadsår	2015
Nybyggnadsår	1932
Antal våningar	3 vån samt källare
Mark	Äganderätt

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Luft-vatten-värmepump med elpatron som spetsvärme
Ventilation	Självdraagsventilation, tilluft via spaltventiler i fönstren
Elektricitet	Fastighetsmätare i el central med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 0,1 av fastighetens taxeringsvärde. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder

Planerat underhåll	År
Renovering av bostadslägenheter	2015
Nyläggning av takpapp, ny fläkt och nya takpannor	2015
Nytt uppvärmningssystem	2022
Brandrond	2022
El Revision	2023
Åtgärder m a a brandrond	2023
Åtgärder m a a el revision	2023
El revision	2023
Inbyggnad av uppvärmningssystemets utvändiga delar	2023/2024
Energideklaration	2024
Arborist	2024
Golvrenovering vid entrédörren	2024
Renovering byte av entrédörr	2024/2024
Ventilation	2025/2026 Påbörjat

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan januari 2024 och inga höjningar är planerade.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2014 och nuvarande stadgar 2025

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
El	Fortum
El nät	Ellevio
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Stockholm vatten och avfall

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Joel Falk	Styrelseordförande
Rolf Forslund	Styrelseledamot
Anna Nordström	Styrelseledamot
Per Anders Persson	Styrelseledamot
Olof Holmberg	Styrelsesuppleant
Ray Nilsson	Styrelsesuppleant

Revisor

Huvudansvarig revisor är Rävisor AB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av bostadsrättsföreningen och haft 7 protokollförda styrelsemöten, plus 1 konstituerande möte.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2025, 19 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av aktuellt prisbasbelopp.

Årets väsentliga händelser

Föreningen har 4 lån hos Nordea där tre är tremånaders rörlig ränta, och ett är bundet till 1,30% till och med juni 2026.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten ett resultat från verksamheten på 230 tkr. Tar man i beaktning även förändringar i rörelse-resultatet, investeringar och gjorda amorteringar är kassaflödet under året 34 tkr.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	677	637	592	473	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	121	163	119	-711	
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	15,5	19,6	17,7	17,7	
Soliditet, %	78,2	77,7	76,6	76,4	
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,7	7,8	8,3	11,2	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,99	2,47	2,12	1,65	
Skuldsättning per kvm, kr	8 928	9 207	9 466	9 595	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 928	9 207	9 466	9 595	
Energikostnader per kvm	297,5	273,1	361,8	1 428,6	
Sparande per kvm	395,3	468,6	392,9	-1 036,9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	85,2	84,5	80,2	86,4	
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	995	993	912	741	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 032 500	483 210	-1 707 662	163 345	18 971 393
<i>Resultatdisp enl stämman:</i>					
Avsättning till yttre fond		33 800	-33 800		
Balanseras i ny räkning			163 345	-163 345	
Årets resultat				120 792	120 792
Belopp vid årets utgång	20 032 500	517 010	-1 578 117	120 792	19 092 185

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 578 117
Årets resultat	120 792
	-1 457 325
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 0,1% av taxeringsvärdet enligt stadgarna	32 800
I ny räkning överföres	-1 490 125
	-1 457 325

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.

Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till

soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller

kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	677 367	636 649
Övriga intäkter	1	660	46 146
Summa rörelsens intäkter		678 027	682 795
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-275 603	-215 523
Övriga externa kostnader	3	-88 900	-56 269
Personalkostnader		-1 998	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-108 899	-108 899
Summa fastighetskostnader		-475 400	-385 686
Rörelseresultat		202 627	297 109
Finansiella intäkter och kostnader			
Utdelning		22 454	0
Ränteintäkter		551	201
Räntekostnader fastighetslån		-104 840	-133 965
Resultat efter finansiella poster		120 792	163 345
ÅRETS RESULTAT		120 792	163 345

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	23 958 954	24 067 853
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		55 625	0
		24 014 579	24 067 853
Summa anläggningstillgångar		24 014 579	24 067 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52 092	48 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 101	17 253
		68 193	65 279
Kassa och bank		319 217	284 847
Summa omsättningstillgångar		387 410	350 126
SUMMA TILLGÅNGAR		24 401 989	24 417 979

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		20 032 500	20 032 500
Yttre reparationsfond		517 010	483 210
		20 549 510	20 515 710
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 578 117	-1 707 662
Årets resultat		120 792	163 345
		-1 457 325	-1 544 317
Summa eget kapital		19 092 185	18 971 393
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	3 257 000	1 640 000
		3 257 000	1 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 930 000	3 709 500
Leverantörsskulder		44 433	10 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	78 371	86 376
		2 052 804	3 806 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 401 989	24 417 979

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	202 627	297 109
Årerföring gjorda avskrivningar	108 899	108 899
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	311 526	406 008
Erhållen ränta	23 005	201
Erlagd ränta	-104 840	-133 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 691	272 244
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 914	100 497
Kortfristiga rörelseskulder - förändring	-8 005	-147 327
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	22 804	-46 830
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-55 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-162 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 500	-150 000
Årets kassaflöde	34 370	75 414
Likvida medel vid årets början	284 847	209 433
Likvida medel vid årets slut	319 217	284 847

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10(K2) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	150 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Vidare utgår inget arvode till styrelsen.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	577 884	576 840
Internetavgift	38 280	0
Hyresintäkter garage o p-plats	57 675	55 488
Pantsättning och överlåtelseavgifter	588	4 321
Avgift andra hands uthyrning	2 940	0
Summa	677 367	636 649
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	0	-15 000
Övriga externa kostnader	-4 989	0
Summa	-4 989	-15 000
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-6 934
Reparation installationer	-16 289	0
Material	-188	0
Reparation utvändigt	-4 975	0
Summa	-21 452	-6 934
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-125 476	-116 284
Vatten o avlopp	-47 355	-42 385
Sophämtning	-17 255	-11 072
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-35 045	0
Summa	-225 131	-169 741
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-24 031	-23 848
Summa	-24 031	-23 848
Summa driftkostnader	-275 603	-215 523

Not 3 Övriga externa kostnader

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Förvaltningsarvode	-23 124	-36 250
Förvaltningskostnader utöver avtal	-7 147	-6 683
Revisionskostnader	-10 613	-10 613
Justering fg års felaktiga kostnadsminskningar	-37 849	0
Övriga administrationskostnader	-10 167	-2 723
Summa	-88 900	-56 269

Not 4 Avskrivningar enligt plan

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Avskrivningar på byggnader	-108 899	-108 899
Summa	-108 899	-108 899

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 035 787	25 035 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 035 787	25 035 787
Ingående avskrivningar enligt plan	-967 934	-859 035
Årets avskrivningar enligt plan	-108 899	-108 899
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 076 833	-967 934
Utgående redovisat värde	23 958 954	24 067 853
varav mark	8 704 029	8 704 029

Taxeringsvärden

Byggnader	19 000 000	18 600 000
Mark	13 800 000	15 200 000
Summa	32 800 000	33 800 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetald försäkring	6 667	17 253
Övriga förutbetalda driftskostnader	9 434	0
Summa	16 101	17 253

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	Förfall	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2,69%	2026-06-18		290 000	352 500
Nordea	2,68%			1 842 000	1 842 000
Nordea	1,30%	2026-06-17		1 640 000	1 640 000
Nordea	2,49%			1 415 000	1 515 000
Kortfristig del				-1 930 000	-3 709 500
Summa				3 257 000	1 640 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	56 234	39 923
Upplupen ränta	7 137	13 958
Revisionskostnader	15 000	32 495
Summa	78 371	86 376

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 239 000	7 239 000
Summa	7 239 000	7 239 000

Stockholm / 2026

Joel Falk
Styrelseordförande

Rolf Forslund

Anna Nordström

Per Anders Persson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Sverker Carlsson
Extern Revisor
Rävisor AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:39

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 22.04.2026 13:20

DOCUMENT ID:

SyVb1ELTZe

ENVELOPE ID:

r1M-yVUaWx-SyVb1ELTZe

DOCUMENT NAME:

Org 2025 Årsredovisning Brf Strykugnen 4.pdf
16 pages

SHA-512:

96f7be61c560235802ecc422d03950a932ad35ab24a90
3cbd145938c12e5485b0934f2389a257c81983c79ccb72
c9a17895094bde3d9b972a30227fec37a25c5

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. Joel Falk joelfalk@live.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:50 22.04.2026 14:28	Email Low	IP: 73.15.190.215 IP: 73.15.190.215
2. Rolf Forslund rolf.forslund@telia.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 19:51 26.04.2026 19:47	Email Low	IP: 90.230.170.24 IP: 90.230.170.24
3. Anna Nordström anna.nordstrom9110@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:14 06.05.2026 19:14	Email Low	IP: 81.229.151.33 IP: 81.229.151.33
4. Per Anders Persson pelle.persson52@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:20 11.05.2026 08:19	Email Low	IP: 81.233.45.124 IP: 81.233.45.124
5. Sverker Carlsson sverker.carlsson@ravisorse.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:39 11.05.2026 13:39	Email Low	IP: 158.174.154.86 IP: 158.174.154.86

* 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