

# Årsredovisning 2025

Brf Stencilen 2

769606-5940



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stencilen 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2001-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-22 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stencilen2	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 6 045 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 597 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Monika Skarin	Ordförande
Camilla Dohlon	Styrelseledamot
David Norman	Styrelseledamot
Per Åke Peterson	Styrelseledamot, Vice ordförande
Torbjörn Björk	Styrelseledamot
Marie Stana	Kassör
Sara Norman	Suppelant
Kristian Dähne	Suppleant
Resul Durusoy	Suppleant

### Valberedning

Johan Adelman, Jan Billme

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Sanna Eriksson Ekström Internrevisor  
Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09. Stadgeuppdatering.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2025-2025** ● Balkong- och loftgångsrenovering  
Byte av inverter VP  
Ny kompressor för VP1  
Byte av vattenmätare  
Byte av elmätare

## Planerade underhåll

**2026-2026** ● Renovering av två hyresrätter  
Radonmätning

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Städning Cleanfresh  
Teknisk förvaltning Storholmen  
Trädgård, snöröjning Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Brf-avgiften höjdes med 5%
  - Avgiften för våra hyresrätter höjdes enligt avtal med 5,3%
  - Föreningen fick ta nya lån för att finansiera den omfattande renoveringen av fasad, loftgång och balkonger.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 429 948	5 144 506	4 876 671	4 394 995
Resultat efter fin. poster	-51 550	336 492	1 105 978	932 828
Soliditet (%)	66	79	78	82
Yttre fond	1 452 753	1 152 600	862 041	526 482
Taxeringsvärde	110 093 000	111 853 000	111 853 000	111 853 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	740	675	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	79,2	76,2	76,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 582	2 238	2 420	1 784
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 824	1 861	2 012	1 483
Sparande / kvm totalyta, kr	221	254	298	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	12	13	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	38	40	55	39
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	92	99	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	4,28	2,45	0,82
Räntekänslighet (%)	5,89	3,02	3,58	2,92

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -57 000 kronor. Underskottet beror främst på högre driftskostnader än budgeterat under året.

Styrelsen bedömer att underskottet är av begränsad omfattning och att föreningens ekonomiska ställning i övrigt är stabil.

Underskottet täcks av balanserade vinstmedel och påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen följer kostnaderna noggrant och kommer att ta hänsyn till detta i kommande budgetar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 555 970	-	-	43 555 970
Upplåtelseavgifter	6 218 120	-	-	6 218 120
Fond, yttre underhåll	1 152 600	-	300 153	1 452 753
Balanserat resultat	-680 098	336 492	-300 153	-643 758
Årets resultat	336 492	-336 492	-51 550	-51 550
<b>Eget kapital</b>	<b>50 583 085</b>	<b>0</b>	<b>-51 550</b>	<b>50 531 534</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-643 758
Årets resultat	-51 550
<b>Totalt</b>	<b>-695 309</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 279
Att från yttre fond i anspråk ta	-196 742
Balanseras i ny räkning	-828 846
	<b>-695 309</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 429 948	5 144 506
Övriga rörelseintäkter	3	78 518	1 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 508 466</b>	<b>5 145 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 066 764	-2 512 986
Övriga externa kostnader	9	-419 369	-332 416
Personalkostnader	10	-113 168	-115 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 464	-1 309 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 908 765</b>	<b>-4 269 943</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>599 701</b>	<b>875 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 907	9 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-658 158	-548 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 251</b>	<b>-539 245</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-51 550</b>	<b>336 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 550</b>	<b>336 492</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	74 235 081	60 792 330
Maskiner och inventarier	14	330 661	433 011
Pågående projekt	15	0	484 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 565 741</b>	<b>61 709 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>74 565 741</b>	<b>61 709 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 271	57 537
Övriga fordringar	16	1 415 302	1 308 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	249 166	245 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 689 739</b>	<b>1 610 783</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	18	431 235	431 235
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>431 235</b>	<b>431 235</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 120 973</b>	<b>2 042 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 686 714</b>	<b>63 751 533</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 774 090	49 774 090
Fond för yttre underhåll		1 452 753	1 152 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 226 843</b>	<b>50 926 690</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-643 758	-680 098
Årets resultat		-51 550	336 492
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-695 309</b>	<b>-343 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 531 534</b>	<b>50 583 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	9 886 444	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 886 444</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	15 337 450	10 320 000
Leverantörsskulder		190 911	205 466
Skatteskulder		10 442	16 943
Övriga kortfristiga skulder		27 659	24 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	702 274	601 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 268 736</b>	<b>11 168 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 686 714</b>	<b>63 751 533</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>599 701</b>	<b>875 738</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 309 464	1 309 464
	<b>1 909 165</b>	<b>2 185 202</b>
Erhållen ränta	6 907	9 493
Erlagd ränta	-610 669	-554 735
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 305 403</b>	<b>1 639 959</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 506	-26 778
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 349	-256 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 241 246</b>	<b>1 356 629</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 165 690	-154 461
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 165 690</b>	<b>-154 461</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12 951 165	0
Amortering av lån	-47 271	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>12 903 894</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-20 550</b>	<b>202 168</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 307 284</b>	<b>1 105 115</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 286 734</b>	<b>1 307 284</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stencilen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	3,33 - 3,33 %
Stamledningar VA	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	4 319 342	4 113 420
Hysesintäkter, bostäder	704 136	655 658
Hysesintäkter, lokaler	6 924	6 924
Hysesintäkter, p-platser	385 000	362 850
Intäcksreduktion	0	-60
Övriga intäkter	14 546	5 714
<b>Summa</b>	<b>5 429 948</b>	<b>5 144 506</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	60 000	0
Övriga intäkter, moms	18 125	0
Övriga rörelseintäkter	389	1 173
<b>Summa</b>	<b>78 518</b>	<b>1 175</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	245 571	192 404
Besiktning och service	229 419	150 636
Städning	111 805	89 118
Trädgårdsarbete	131 151	194 602
Övrigt	44 134	7 717
<b>Summa</b>	<b>762 080</b>	<b>634 477</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 294	116 337
Bostäder	1 606	5 206
Tvättstuga	0	9 056
Dörrar och lås/porttele	31 317	18 784
VA	15 626	36 089
Ventilation	0	38 453
El	4 581	18 270
Balkonger	36 938	13 869
Gård/markytor	0	2 606
Garage och p-platser	0	7 500
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 716
Temp. rep und eller projekt	0	101 234
<b>Summa</b>	<b>126 362</b>	<b>376 120</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	35 406
Bostäder	27 500	0
Värme	124 742	0
Fasader	44 500	0
<b>Summa</b>	<b>196 742</b>	<b>35 406</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	631 834	82 586
Uppvärmning	251 275	267 979
Vatten	250 365	256 707
Sophämtning	244 144	235 278
<b>Summa</b>	<b>1 377 617</b>	<b>842 550</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 367	88 170
Övrigt	1 826	31 543
Tomträttsavgälder	323 600	323 600
Kabel-TV	23 256	22 904
Bredband	9 752	9 752
Arvode teknisk förvaltning	0	9 094
Fastighetsskatt	148 162	139 370
<b>Summa</b>	<b>603 963</b>	<b>624 433</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 077	25 703
Övriga förvaltningskostnader	189 381	96 265
Juridiska kostnader	57 387	20 563
Revisionsarvoden	42 200	39 700
Ekonomisk förvaltning	113 824	112 060
Konsultkostnader	12 500	38 125
<b>Summa</b>	<b>419 369</b>	<b>332 416</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 000	92 000
Sociala avgifter	21 168	23 078
<b>Summa</b>	<b>113 168</b>	<b>115 078</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	657 843	548 516
Övriga räntekostnader	315	222
<b>Summa</b>	<b>658 158</b>	<b>548 738</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 347 008	74 347 008
Årets inköp	14 641 371	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 988 379</b>	<b>74 347 008</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 554 678	-12 356 058
Årets avskrivning	-1 198 620	-1 198 620
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 753 298</b>	<b>-13 554 678</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 235 081</b>	<b>60 792 330</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 637 000	68 471 000
Taxeringsvärde mark	37 456 000	43 382 000
<b>Summa</b>	<b>110 093 000</b>	<b>111 853 000</b>

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	213 750	213 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>213 750</b>	<b>213 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-213 750	-213 750
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-213 750</b>	<b>-213 750</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 418 634	1 418 634
Årets inköp	8 494	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 427 128</b>	<b>1 418 634</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-985 623	-874 779
Årets avskrivning	-110 844	-110 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 096 467</b>	<b>-985 623</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>330 661</b>	<b>433 011</b>

### NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	484 175	329 714
Årets investeringar	17 101 375	154 461
Omfört till Byggnad	-17 585 550	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>484 175</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128 568	797
Nabo Klientmedelskonto	1 122 150	847 793
Borgo	164 584	459 491
<b>Summa</b>	<b>1 415 302</b>	<b>1 308 081</b>

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 872	43 951
Fastighetsskötsel	664	0
Försäkringspremier	83 080	80 751
Kabel-TV	5 867	5 814
Tomträtt	80 900	80 900
Bredband	2 438	2 438
Förvaltning	30 345	31 311
<b>Summa</b>	<b>249 166</b>	<b>245 165</b>

**NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	431 235	431 235
<b>Summa</b>	<b>431 235</b>	<b>431 235</b>

**NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	2,65 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,37 %	3 280 000	3 280 000
Swedbank	2026-02-28	2,44 %	4 540 000	4 540 000
Swedbank	2026-02-28	2,44 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2026-01-23	2,79 %	2 988 750	
Swedbank	2027-03-25	2,72 %	5 735 624	
Swedbank	2028-06-21	2,78 %	4 179 520	
<b>Summa</b>			<b>25 223 894</b>	<b>12 320 000</b>
Varav kortfristig del			15 337 450	10 320 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 005 394 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 840	53 918
El	90 963	5 605
Uppvärmning	17 093	23 060
Utgiftsräntor	72 679	25 190
Vatten	7 955	42 826
Förutbetalda avgifter/hyror	452 744	429 212
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>702 274</b>	<b>601 811</b>

**NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

---

Camilla Dohlon  
Styrelseledamot

---

David Norman  
Styrelseledamot

---

Marie Stana  
Kassör

---

Monika Skarin  
Ordförande

---

Per Åke Peterson  
Styrelseledamot, Vice ordförande

---

Torbjörn Björk  
Styrelseledamot

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

---

Sanna Eriksson Ekström  
Internrevisor

---

Azets  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 14:22

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.04.2026 16:41

**DOCUMENT ID:**

SJnF3WHT-e

**ENVELOPE ID:**

rknt3-BpZg-SJnF3WHT-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stencilen 2, 769606-5940 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

0ce1d734b7197c813e9c35b6e63855104791d5008d03f

152dd41ef62f54db7f0b0b1659b849e1732e1587f99a0c

1bc97c0569de2f3ad26bb0de4d739846e5094

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
<b>1. MONIKA EVA KATARINA SKARIN</b> monika_skarin@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:42 21.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.43.215
<b>2. MARIE SZTANA</b> marie.stana@nok.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:44 21.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.58.34
<b>3. Per Åke Peterson</b> per.peterson@bredband2.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:44 21.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.56.69
<b>4. Torbjörn Björk</b> tobbe.bjork@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:46 21.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.12.26
<b>5. Nils David Norman</b> david_nils_norman@msn.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:11 21.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.23.121
<b>6. CAMILLA DOHLON</b> dohlon@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:45 21.04.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.117.107
<b>7. SANNA MARIA SOFIA ERIKSSON EKSTRÖM</b> sanna.ekstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:41 21.04.2026 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.227.20
<b>8. TORBJÖRN LARSSON</b> torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:22 22.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stencilen 2, org.nr 769606-5940.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stencilen 2 för år 2025.

Enligt vår 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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stencilen 2 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggsamt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

Sanna Eriksson Ekström  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 14:15

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.04.2026 16:41

**DOCUMENT ID:**

HynFhbr6We

**ENVELOPE ID:**

r1nKnbrTZI-HynFhbr6We

**DOCUMENT NAME:**

RB Stencilen 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

811a59894ec048689f6feb59025e2c8603059863eb52bb  
8207a1efbb307edc50e86ec44b7b8854ee6eefdf5a0b409  
43603b25a04d5a49c0e20cedc8707501585

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANNA MARIA SOFIA ERI KSSON EKSTRÖM sanna.ekstrom@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2026 21:44 21.04.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.227.20
2. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	Signed Authenticated	22.04.2026 14:15 22.04.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.17

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

## 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