Årsredovisning

2025-07-01 – 2026-06-30

Bostadsrättsföreningen Klara Strand



Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3

Flerårsöversikt 7

Resultatdisposition 8

Ekonomi

Resultaträkning 9

Balansräkning – Tillgångar 10

Balansräkning – Eget kapital och skulder 11

Kassaflödesanalys 12

Noter 13

Underskrifter 20

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand med organisationsnummer 716421-2081 upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum
Bostadsrättsföreningen Klara Strand registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 1990. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 16 november 1993. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2023.

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

Styrelsens säte och juridisk hemvist
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun med följande utdelningsadress och kontaktuppgifter:

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Storholmen Förvaltning 854
Pastellvägen 6
121 36 Johanneshov
E-postadress: info@brfklarastrand.se
Webbplats: www.brfklarastrand.se

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens ansvar att sköta förvaltningen av fastigheten, planera och genomföra underhåll, fastställa årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och flerårsprognos som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behöver tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

* I årsavgiften för bostäder ingår kallt och varmt vatten, värme, kabel-TV, bredband och IP-telefoni samt den fasta avgiften för elabonnemang.
* Föreningens lån amorterades med 1 000 000 kr under året och skulden uppgår till 45 000 000 kr vilket motsvarar 4 133 kr per m² bostadsyta och 2 772 kr per m² total uppvärmd yta.
* Fonden för planerat underhåll uppgår till 10 817 642 kr.
* Årsavgifterna för bostäder höjdes med 5 % från 1 juli 2026 för att täcka ökade driftkostnader.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Årets resultat uppgick till -2 860 678 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 848 837 kr, exkluderar man avskrivningarna uppgick resultatet till -11 841 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter räkenskapsårets utgång har två lån förfallit och ersatts med ett nytt lån på 9 mkr hos Nordea Bank som löper med rörlig ränta kopplad mot indexräntan Stibor 3M +0,38%.

Föreningens likviditet, exklusive kortfristiga lån men inklusive nästa års amortering (1 mkr), är god och uppgår till 105%.

Fastighetsuppgifter
Föreningen är tomträttshavare till fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden uppgår till 4 308 000 kr per år och nuvarande avgäldsperiod om tio år löper till den 30 september 2033. Föreningen äger och förvaltar fem hus med 151 lägenheter och en gästlägenhet samt trädgårdarna mellan husen på Blekholmsterrassen 3, 5, 7, 9 och 11. Värdeåret är 1994 när husen stod klara. Mellan föreningens tomtmark och kanalen Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av Stockholms stad.

Total tomtyta	3 113 m²
Total yta uppvärmd mer än 10°C (Atemp)	16 235 m²
Total utnyttjningsbar bruttoarea (BTA U)	13 926 m²
Total yta tekniska utrymmen under mark	2 309 m²
Total bostadsyta (BOA) 151 lägenheter	10 888 m²
Total lokalyta (LOA) 41 förråd	276 m²
Total yta (bostadsyta + lokalyta)	11 164 m²

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Antal rum och kök	**1**	**2**	**3**	**4**	**6**	**Summa**
Antal lägenheter	12	50	51	36	2	151

Förråd och garageplatser upplåtna med hyresrätt

Antal extraförråd	41
Antal garageplatser	39

Samtliga extraförråd och garageplatser är uthyrda.

Årets taxeringsvärde	**635 000 000 kr**
varav mark	373 000 000 kr
varav byggnader	262 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	630 000 000 kr
Byggrätt ovan mark m² (BTA), taxerad yta	13 434 m²

Byggnadernas tekniska status
Årlig fastighetsgenomgång av föreningens fem hus ägde rum den 21 april 2026. Byggnaderna är väl underhållna och i gott skick.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Energideklaration
Föreningens hus har energiklass C vilket motsvarar nybyggnadskraven enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Energiprestandan är 75 kWh/m² och år för värme, varmvatten och fastighetsel.

Ekonomisk och teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och teknisk förvaltning som gäller tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.

Gemensamhetsanläggningar
Blekholmsgatans Samfällighetsförening, org. nr 717900-8896
Föreningen är delägare med 4% i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:1 med väg och gatuparkeringsplatser som förvaltas av Blekholmsgatans Samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas mellan deltagande fastighetsägare/tomträtter efter andelstal. Vid årsstämman den 7 maj 2026 beslutades att dela ut 500 000 kr av överskottet till delägarna vilket innebär att Brf Klara Strand erhåller 20 000 kr i utdelning.

Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening, org. nr 717900-8979
Föreningen är delägare med 12% i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:4 med parkeringsplatser i garage som förvaltas av Klarastrandgaragets Samfällighetsförening. Anläggningen är belägen inom tomträtterna Blekholmen 1 och Blekholmen 2 på plan 1, 2 och 3. Garaget har in- och utfart utmed Blekholmsgatan. Brf Klara Strand äger 39 parkeringsplatser för bilar med laddbox till varje bilplats som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Årets reparationer och underhåll
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer vid behov och planerat underhåll av normala förslitningar enligt en 50-årig underhållsplan. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 597 937 kr och planerat underhåll för 138 520 kr. Årets utförda underhållskostnader specificeras nedan.

Beskrivning	**Belopp i kr**
Fasader och tak	117 016
Vatten och avlopp	3 869
Ventilationssystem	17 635
Totalt	138 520

Underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden till år 2075. Planen reviderades i maj 2025 och uppdateras årligen efter att den årliga fastighetsgenomgången genomförts. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov som uppgår till 62 124 010 kr för de kommande 50 åren, varav 2 796 937 kr är planerat underhåll de närmaste tio åren.

Medlemsinformation
Den 1 juli 2025 uppgick föreningens medlemsantal till 213 och den 30 juni 2026 till 210 personer. Baserat på tillträdesdatum har åtta överlåtelser av bostadsrätter skett under året.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Styrelsemöten
Styrelsen har hållit ett konstituerande styrelsemöte och åtta ordinarie styrelsemöten under året.

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls den 18 november 2025 på Klara Konferens i Stockholm.

Efter årsstämman hållits och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2027
Svante Jacobsen	vice ordförande	2027
Magnus Furuholm	Sekreterare	2026
Georg Saros		2027
Katarina Svensson		2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Mari Blomdahl		2026
Helen Röhnisch		2026

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer och övriga förtroendevalda

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Revisionsbolag	2026
Camilla Edelbrink	*Huvudansvarig revisor*	
Andres Muld	Ordinarie intern	2026
Ingrid Sundström	Suppleant intern	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Bergstrand	Sammankallande	2026
Jessica Holm	2026	
Erik Widengren		2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har fuktskador uppmärksammats i fem lägenheter på våningsplan 8, 9 och 10 i tre olika hus. En omfattande skadeutredning har genomförts och skadorna har uppkommit på grund av att regnvatten vid hård vind har trängt in mellan puts och plåtar på delar av fasadytor i söderläge. Fasadkonstruktionen har gjorts om i syfte att förhindra att liknande skador ska uppkomma i framtiden.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	12 169	11 580	10 996	10 518	10 504
Resultat efter finansiella poster	-2 861	-1 303	-1 054	-439	-235
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-12	-1 195	-619	465	640
Balansomslutning	129 794	132 206	133 929	133 705	135 426
Soliditet (%)	63,6	64,5	61,4	62,3	61,8
Likviditet (%)	105,0	98,0	108,0	64,0	87,8
Lån/m² bostadsrättsyta (kr)	4 133	4 133	4 535	4 444	4 629
Skuldkvot (%)	366	386	447	457	477
Värmekostnad/m² uppvärmd yta (kr)	91	88	89	85	76
Elkostnad/m² uppvärmd yta (kr)	53	35	24	19	18
Vattenkostnad/m² totalyta (BOA + LOA) (kr)	30	19	22	18	15
Energikostnad/m² totalyta	174	142	136	170	151
Räntekostnad/m² totalyta (BOA + LOA) (kr)	110	94	81	61	37
Sparande /m² totalyta (BOA + LOA) (kr)	154	168	170	207	216
Årsavgifter/m² bostadsrättsyta (kr)	1 033	977	931	892	892
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	92	91	91
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	5
Lån/m² totalyta (BOA + LOA) (kr)	4 031	4 031	4 423	4 314	4 490

Upplysning vid förlust
Årets förlust beror delvis på oförutsägbara händelser som har krävt oplanerat underhåll för cirka 1,5 mkr. Dessa är emellertid att betrakta som engångsföreteelser och påverkar således inte kommande räkenskapsår. Vidare beror förlusten på ökade avskrivningar från cirka 1,4 mkr till 2,8 mkr i samband med övergången till K3. Avskrivningar påverkar inte föreningens betalningsförmåga (likviditet).

Årsavgiften för bostäder höjdes med 5% från den 1 juli 2026 för att täcka ökade driftkostnader

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.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

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. förråd.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 786 000	26 149 216	11 337 685	4 397 955	-1 303 449	**85 367 407**
Avsättning till underhållsfond			1 244 724	-1 244 724		**0**
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 764 767	1 764 767		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-1 303 449	1 303 449	**0**
Årets resultat					-2 860 678	**-2 860 678**
Belopp vid årets utgång	**44 786 000**	**26 149 216**	**10 817 642**	**3 614 549**	**-2 860 678**	**82 506 729**

Förslag till resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 094 506
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 520
Årets resultat	-2 860 678
	372 348
Disponeras så att	
Återföring från underhållsfond	10 000 000
i ny räkning överföres	-9 627 652
	372 348

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

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 169 872	11 580 150
Övriga rörelseintäkter	3	128 098	133 725
Summa rörelseintäkter		**12 297 969**	**11 713 875**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 668 351	-9 377 458
Övriga externa kostnader	5	-1 029 341	-820 170
Personalkostnader	6	-381 851	-369 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 848 837	-1 469 133
Summa rörelsekostnader		**-13 928 380**	**-12 035 831**
Rörelseresultat		**-1 630 410**	**-321 957**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 357	10 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 231 625	-992 241
Summa finansiella poster		**-1 230 267**	**-981 492**
Resultat efter finansiella poster		**-2 860 678**	**-1 303 449**
Resultat före skatt		**-2 860 678**	**-1 303 449**
Årets resultat		**-2 860 678**	**-1 303 449**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	127 508 921	130 065 428
Inventarier, verktyg och installationer	11	197 994	282 631
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 706 915**	**130 348 059**
Summa anläggningstillgångar		**127 706 915**	**130 348 059**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 960	2 841
Övriga fordringar		28 032	73 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 170 889	1 088 780
Summa kortfristiga fordringar		**1 201 881**	**1 164 994**
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 909	727 568
Summa kassa och bank		**884 909**	**727 568**
Summa omsättningstillgångar		**2 086 790**	**1 892 562**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 793 705**	**132 240 621**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 935 216	70 935 216
Fond för yttre underhåll		10 817 642	11 337 685
Summa bundet eget kapital		**81 752 858**	**82 272 901**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 614 548	4 397 954
Årets resultat		-2 860 678	-1 303 449
Summa fritt eget kapital		**753 870**	**3 094 505**
Summa eget kapital		**82 506 728**	**85 367 406**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 000 000	12 000 000
Övriga skulder		68 424	68 424
Summa långfristiga skulder		**12 068 424**	**12 068 424**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	33 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder		702 954	394 536
Skatteskulder		0	34 687
Övriga skulder		18 767	86 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 496 832	1 288 748
Summa kortfristiga skulder		**35 218 553**	**34 804 791**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 793 705**	**132 240 621**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten	19		
Resultat efter finansiella poster		-2 860 678	-1 303 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 848 837	1 469 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-11 841**	**165 684**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 888	-225 210
Förändring av kortfristiga skulder		413 763	-582 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**365 034**	**-642 440**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-207 693	-605 400
Minskning/ökning av materiella anläggningstillgångar		0	155 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-207 693**	**-450 234**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse		0	4 500 000
Amortering av lån		-1 000 000	-5 000 000
Upptagande nytt lån		1 000 000	625 000
Deposition		0	68 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**193 424**
Årets kassaflöde		**157 341**	**-899 250**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		727 568	1 626 818
Likvida medel vid årets slut		**884 909**	**727 568**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - Stomme grund	Linjär	150
Byggnad - Tak	Linjär	60
Byggnad - Fönster, dörrar	Linjär	60
Byggnad - Fasad	Linjär	50
Byggnad - Hissar	Linjär	20
Byggnad - Värme och sanitet	Linjär	60
Byggnad - Ventilation	Linjär	30
Byggnad - El	Linjär	50
Byggnad - Övrigt, ytskick	Linjär	60
Byggnad - Tvättstugor	Linjär	30
Tvättsmaskin	Linjär	15
Armatur	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15
Föreningslokal	Linjär	40
Installation - IMD el	Linjär	10
Installation - Fjärrvärmecentral	Linjär	5
Installation - Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivning.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	10 933 706	10 545 722
Hyror lokaler	109 076	109 256
Hyror garage och parkeringsplatser	755 799	750 400
Elavgift Bostadsrätter	318 191	152 872
Utebliv hyror, garage/p-platser	0	-1 600
Hyra föreningslokal	53 100	23 500
	12 169 872	**11 580 150**

Not 3 Övriga intäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Övriga ersättningar	36 534	29 504
Övriga rörelseintäkter	78 893	100 403
Elintäkter	12 671	3 817
	128 098	**133 724**

Not 4 Driftkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Underhåll	-138 520	-1 764 766
Reparationer	-1 597 937	-355 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 384	-260 324
Justering fastighetskatt		-19 648
Samfällighetsavgifter (garage och gata)	-180 000	-169 249
Tomträttsavgäld	-3 521 500	-3 171 750
Försäkringspremier	-124 135	-119 018
Kabel-TV och bredband	-315 151	-316 631
Serviceavtal	-327 027	-328 079
Obligatoriska besiktningar	-70 077	-39 793
Förbrukningsinventarier	-7 954	-59 962
Vatten	-330 858	-214 899
Fastighetsel *	-867 560	-568 915
Uppvärmning	-1 476 248	-1 420 872
Avfallshantering och återvinning	-153 374	-173 678
Fastighetsskötsel	-288 626	-378 826
Myndighetstillsyn	0	-15 570
	-9 668 351	**-9 377 457**

* Anledningen till att kostnaden för fastighetsel har ökat är att föreningen har infört IMD (Individuell Mätning och Debitering). Det innebär att föreningen först betalar för boendes elförbrukning och därefter debiterar varje lägenhet för deras förbrukning med fem månaders fördröjning.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Förvaltningskostnader	-735 744	-532 411
Datakommunikation	0	-29 593
Revisionsarvoden	-42 969	-36 875
Inkassokostnader	-5 950	-3 990
Fakturerade överlåtelseavgifter	-50 503	-36 855
Bankkostnader	-8 330	-8 167
Juridiskt konsultarvode	-14 159	-9 900
Övriga externa kostnader	-12 268	-800
Övriga förvaltningskostnader	-132 402	-94 080
Föreningskostnader	-12 500	0
Mäklarprovisioner	0	-67 500
Avläsning mediaförbruknin	-14 516	0
	-1 029 341	**-820 171**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-233 600	-234 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-71 000	-55 400
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala avgifter	-77 251	-74 070
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-381 851**	**-369 070**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Avskrivning byggnader	-2 603 249	-1 191 293
Avskrivning standardförbättringar	-113 843	-72 860
Avskrivning installationer	-104 549	-177 784
Avskrivning föreningslokal	-27 196	-27 196
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-2 848 837**	**-1 469 133**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	731	3 378
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	627	7 371
	1 358	**10 749**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 229 125	-992 241
Övriga ränte/finansiella kostnader	-2 500	0
	-1 231 625	**-992 241**

Not 10 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	186 452 443	185 847 043
Ombyggnation - föreningslokal	0	79 660
Ombyggnation - tvättstuga	115 341	0
Låsinstallation	36 250	525 740
Årets anskaffningar	36 190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**186 640 224**	**186 452 443**
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-56 387 016	-55 095 667
Årets avskrivning byggnader	-2 744 288	-1 291 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-59 131 304**	**-56 387 016**
Utgående redovisat värde	**127 508 920**	**130 065 427**
Taxeringsvärden byggnader (bostäder)	262 000 000	262 000 000
Taxeringsvärden mark (bostäder)	373 000 000	373 000 000
	635 000 000	**635 000 000**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Installationer	1 069 315	1 224 481
Årets inköp	19 912	-155 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 089 227**	**1 069 315**
Ingående balans installationer	-786 684	-608 900
Årets avskrivningar installationer	-104 549	-177 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-891 233**	**-786 684**
Utgående redovisat värde	**197 994**	**282 631**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	63 177	60 957
Övriga interimsfordringar	996 055	874 951
Upplupna elintäkter - IMD	111 657	152 872
	1 170 889	**1 088 780**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	45 000 000	45 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
	44 000 000	**44 000 000**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 14 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Nordea	2,392	2026-09-30	8 000 000	8 375 000
Nordea	3,120	2028-03-17	12 000 000	24 000 000
Nordea	2,380	2026-01-22	12 000 000	12 000 000
Nordea			0	625 000
Nordea	2,447	2027-01-22	12 000 000	0
Nordea	2,500	2027-03-30	1 000 000	0
			45 000 000	**45 000 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			33 000 000	33 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Fastighetslån redovisas som del av kortfristig skuld på grund av att de omsätts inom ett år: 33 000 000 kr
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till: 40 000 000 kr (3 674 kr/kvm bostadsrättsyta).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna räntekostnader	127 996	173 632
Upplupna elkostnader	73 621	47 549
Upplupna värmekostnader	56 461	56 608
Upplupna vattenkostnader	57 935	8 612
Upplupna renhållningskostnader	23 905	22 780
Förutbetalda avgifter/hyror	1 184 826	979 567
Upplupen kostnad el	-27 912	0
	1 496 832	**1 288 748**

Not 16 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning Bleket 1	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	**135 000 000**

Not 17 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2026-06-30	**2025-06-30**
Erhållen ränta	1 358	10 749
Erlagd ränta	1 277 261	927 709
	1 278 619	**938 458**

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Årsredovisningen beslutades 2026-10-15

Pontus Ellefsson
Styrelseordförande

Magnus Furuholm

Svante Jacobsen

Katarina Svensson

Georg Saros

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Andres Muld
Föreningsrevisor

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS ELLEFSSON
Styrelseordförande
Serienummer: 3a64cba10a4911e[…]62c9effa2d1ea7
IP: 176.10.xxx.xxx
2026-10-15 16:21:59 UTC

Georg Saros
Styrelseledamot
Serienummer: ed2cd016eca6656[…]489cd1416b757e
IP: 90.116.xxx.xxx
2026-10-15 16:26:43 UTC

Lars Svante Jacobsen
Styrelseledamot
Serienummer: 685880c5c09c278[…]6ba38102dc5f0d
IP: 213.164.xxx.xxx
2026-10-15 16:43:29 UTC

Katarina Elisabet Svensson
Styrelseledamot
Serienummer: 32f45e0346f658c[…]90389d05023046
IP: 172.226.xxx.xxx
2026-10-15 18:01:24 UTC

MAGNUS FURUHOLM
Styrelseledamot
Serienummer: 24df397162263a9[…]ba4cf3cfaf8495
IP: 164.10.xxx.xxx
2026-10-16 06:47:04 UTC

Camilla Helena Edelbrink
Auktoriserad revisor
Serienummer: bbaaa6609cd88c3[…]e312107a18b238
IP: 31.209.xxx.xxx
2026-10-16 11:24:42 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andres Muld
Förtroendevald revisor
Serienummer: 8b61d362397d5af[…]932316dc729fbd
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-10-16 13:19:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZYZAR-YB988-W82S2-TZQ0O-1T255-LNTL5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klara Strand

Org.nr 716421-2081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Klara Strands finansiella ställning per den 30 juni 2026 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Klara Strand enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi 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. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 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.

Penneo dokumentnyckel: 7ZYX6-961UU-KC84W-FPCBN-LADEV-F44TW

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 Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Klara Strand enligt god revisorssed 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 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 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.

Falun den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Andres Muld
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: 7ZYX6-961UU-KC84W-FPCBN-LADEV-F44TW

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink
Auktoriserad revisor
Serienummer: bbaaa6609cd88c3[…]e312107a18b238
IP: 31.209.xxx.xxx
2026-10-16 11:24:19 UTC

Andres Muld
Förtroendevald revisor
Serienummer: 8b61d362397d5af[…]932316dc729fbd
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-10-16 12:17:21 UTC

Penneo dokumentnyckel: 7ZYX6-961UU-KC84W-FPCBN-LADEV-F44TW

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.