

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 25

Org.nr. 716419-1616

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

sida

2
3
4
5
6 - 8
9



PO^u TE JA W

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Sjöstugan 25 om 1 308 kvm, med ett bostadshus uppfört 1937.

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, bestod ursprungligen av 10 lägenheter och 1 lokal men består idag av 7 st bostadsrättslägenheter med en total BOA om 605 kvm.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd samt olycksfall och sanering.

Camilla Stocklassa har under året välkomnats som ny medlem i föreningen. Det ekonomiska läget ser något bättre ut än vad det gjort de senaste åren, vilket är resultat av avgiftshöjningen 2024 samt att vi har lagt om samtliga lån med lägre räntor. Styrelsen har fortsatt valt att ligga lågt med förebyggande underhåll, men under hösten har det tagit in offerter för en grundlig besiktning av våra balkonger.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj. Styrelsemöten har hållits vid totalt 12 tillfällen.

Flerårsöversikt

Föreningens utveckling över de fyra senaste åren kan sammanfattas med hjälp av nedan uppställda nyckeltal. Nyckeltalen definieras i not 1.

Kronor	2025	2024	2023	2022
Föreningens intäkter	536 252	502 160	493 733	426 386
Årsavgiftens andel av intäkterna	100%	100%	95%	100%
Årets resultat	56 068	-32 283	-133 703	-78 290
Soliditet	3,2%	2,1%	2,7%	5,7%
Årsavgift per kvm boyta	886	830	777	743
Skuld per kvm boyta	6 386	6 386	6 386	6 386
Skuld per kvm total yta	6 386	6 386	6 386	6 386
Räntekänslighet	7,2%	7,7%	8,2%	8,6%
Sparande per kvm total yta	207	73	-34	153
Energikostnad per kvm total yta	276	281	251	319

Förändring av eget kapital

kronor	Insatskapital	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	1 155 000	1 000 000	177 697	-2 253 122
Disposition enligt stämmobeslut				
Avsatt till fond för yttre underhåll			26 730	-26 730
Årets resultat				56 068
Belopp vid årets slut	2 155 000		204 427	-2 223 784

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust om **-2 223 784** kronor disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll:	26 730
Balanseras i ny räkning:	-2 197 054
Summa	-2 223 784

Framtida åtgärder

För räkenskapsåret 2025 uppvisar föreningen ett positivt resultat och dessutom ett positivt sparande där kassan stärktes med 119 913 kr till följd av främst sänkta räntekostnader och den avgiftshöjning som styrelsen beslutade om fr.o.m. det fjärde kvartalet år 2024. För närvarande planeras inte någon avgiftshöjning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Pö TE fA m

Resultaträkning

Kronor	Not.	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		536 252	502 160
Övriga resultatintäkter	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa Rörelsens intäkter		536 252	502 160
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-307 025	-324 047
Avskrivningar och anläggningstillgångar	4	<u>-65 970</u>	<u>-65 970</u>
Summa Rörelsens kostnader		-372 995	-390 017
Resultat före finansiella poster		163 257	112 143
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-107 189</u>	<u>-144 426</u>
Summa finansiella poster		-107 189	-144 426
Årets resultat		56 068	- 32 283

PO TE FA W

Balansräkning

Kronor	Not.	2025	2024
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5, 9	3 784 433	3 850 403
Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar	6	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 784 433	3 850 403
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 104	1 104
Skattefordran		6 969	6 850
Övriga fordringar	7	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 472	49 485
Summa Kortfristiga fordringar		56 545	57 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		349 532	229 619
Summa Kassa och bank		349 532	229 619
<i>Summa Omsättningstillgångar</i>		406 077	287 058
SUMMA TILLGÅNGAR		4 190 510	4 137 461
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 155 000	1 155 000
Uppskrivningsfond	5	1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		204 427	177 697
Summa Bundet eget kapital		2 359 427	2 332 697
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 226 392	-2 220 839
Årets resultat		56 068	-32 283
Summa Ansamlad förlust		-2 170 324	-2 246 622
<i>Summa Eget kapital</i>		147 909	79 574
<i>Skulder</i>			
Lån Handelsbanken	8	3 863 406	3 863 406
Leverantörsskulder		8 234	13 729
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 961	230 751
Summa skulder		4 042 601	4 107 886
SUMMA EGET KAPITAL		4 190 510	4 137 461

PO TE HA W

Kassaflödesanalys

Kronor	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Föreningens intäkter	536 252	502 160
Drift & underhållskostnader	-299 246	-308 922
Övriga kostnader ex avskrivningar	-7 779	-15 105
Finansiella kostnader	-107 189	-144 426
Förändring av omsättningstillgångar, ex likvida medel	-894	21 106
Förändring av kortfristiga skulder	3 019	19 081
Kassaflöde löpande verksamhet	124 163	73 894
Investering & finansiering		
Årets tillskott	0	0
Amortering på lån	0	0
Upptagande av nya lån	0	0
Kassaflöde investering & finansiering	0	0
Summa kassaflöde	124 163	73 894
Likvida medel ingående balans	229 619	222 700
Likvida medel utgående balans	349 532	229 619
Förändring	119 913	6 919

pu
TC
JFA
W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag. Från och med 2021 tillämpas förenklingsregeln för periodisering av återkommande utgifter understigande 5 000 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, uppskrivningar och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Balanserade utgifter stambyte (ändrat från 70 år 2021)	50 år
Balanserade utgifter bergvärme, fasad och dränering	30 år
Inventarier	5 år

Definitioner av nyckeltal

Soliditet = Eget kapital dividerat med balansomsättningen

Årsavgift = Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt. Inkluderar avgift för fiber (TV och internet)

Skuld = Skuldsättning per kvm angivet både per kvm upplåten med bostadsrätt och per kvm total yta.

Räntekänslighet = Behov av avgiftshöjning om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet

Sparande = Föreningen justerade resultat med avseende på avskrivningar och underhåll under året per kvm total yta

Energikostnad = El, gas och vatten per kvm total yta

Not 2 Övriga resultatintäkter

Inga intäkter förutom våra medlemsavgifter.

Not 3 Externa kostnader

Kronor	2025	2024
El	-102 544	-102 949
Gas	-23 893	-36 308
Vatten och avlopp	-40 629	-37 102
Städning	-33 926	-30 600
Sotning	0	0
Sophämtning	-9 086	-7 822
Trädgårdsskötsel	-1 657	-2 161
Rep/underhåll gårdsplan	0	-542
Rep/underhåll fastighet	-766	-8 489
Rep/underhåll rör och avlopp	0	-10 745
Rep/underhåll el	0	0
Rep/underhåll gas	0	0
Rep/underhåll måleri	0	0
Rep/underhåll fönster och port	0	0
Rep/underhåll ventilation	0	0
Rep/underhåll tvättstuga	-2 511	0
Övriga fastighetskostnader	-1 423	0
Fastighetsskatt	-17 687	-9 673
Fastighetsförsäkring	-28 066	-26 935
Fiber TV/data	-37 058	-35 616
Revisionsarvode	0	-5 500
Redovisningstjänster	-4 764	-4 486
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Bankkostnad	-565	-2 389
Föreningsavgifter	-2 450	-2 730
Övriga externa kostnader	0	0
Summa Externa kostnader	-307 025	-324 047

PD TE HA W

Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar

Kronor	2025	2024
Avskrivning byggnad	<u>-65 970</u>	<u>-65 970</u>
Summa Avskrivningar anläggningstillgångar	-65 970	-65 970

Not 5 Byggnad och mark

Kronor	2025	2024
<i>Byggnad</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 269 000	3 269 000
<i>Mark</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	583 000	583 000
Uppskrivning mark 2021	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
	1 583 000	1 583 000
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>3 772 000</i>	<i>3 772 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>
<i>Avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 001 597	-935 627
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-65 970</u>	<u>-65 970</u>
Utgående avskrivningar	-1 067 567	-1 001 597
Summa Byggnad och mark	3 784 433	3 850 403

Kronor	Ansk.värde	Ack avskr föreg år	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört restvärde*
Mark (1984)	583 000	0	0	0	583 000
Byggnad (1984)	617 000	-247 828	-6 170	-253 998	363 002
Bergvärme (2003)	303 000	-212 100	-10 100	-222 200	80 800
Fasad (2003)	204 000	-142 800	-6 800	-149 600	54 400
Stambyte (2013)	<u>2 145 000</u>	<u>-398 869</u>	<u>-42 900</u>	<u>-441 769</u>	<u>1 703 231</u>
Summa	3 852 000	-1 001 597	-65 970		2 784 433

(*) Bokfört restvärde inkluderar EJ tidigare genomförda uppskrivningar av mark.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

Kronor	2025	2024
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 000	47 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	<u>-47 000</u>	<u>-47 000</u>
Restvärde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga fordringar

Kronor	2025	2024
Fordringar enskilda medlemmar	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

PO TE AH M

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kronor	Aktuell ränta 2025-12-31	Löptid	2025	2024
Handelsbanken (från 2012)	2,72 %	2026-09-30	863 406	863 406
Handelsbanken (från 2013)	2,76 %	2026-12-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken (från 2014)	2,76 %	2026-12-01	100 000	100 000
Handelsbanken (från 2021)	2,72 %	2026-09.30	500 000	500 000
Handelsbanken (från 2021)	2,76 %	2026-12-01	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
			3 863 406	3 863 406

Not 9 Ställda säkerheter

Kronor	2025	2024
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 864 000	3 864 000

pd TE JH WK

Upprättandedatum

Denna årsredovisning upprättades 2026 - 04 - 14

Underskrifter

Stockholm 2026 - 04 - 16


Claes Olsson
Ordförande


Anders Hultgren
Kassör


Theodor Elander
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 15


Pierre Örnryd
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Sjöstugan 25

Org.nr 716419-1616

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 25

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Sjöstugan 25 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige i den omfattning som följer av mitt uppdrag som föreningsvald revisor.

Yttrande om årsredovisningen

Enligt min granskning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

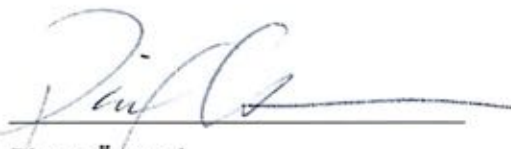
Yttrande om ansvarsfrihet

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Yttrande om resultatdispositionen

Jag tillstyrker att föreningsstämman godkänner styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat för räkenskapsåret 2025.

Stockholm, 18/4 2026


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pierre Örnryd', is written over a horizontal line.

Pierre Örnryd

Föreningsvald revisor