

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STUREBYHÖJDEN

Org.nr: 769607-6814

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBYHÖJDEN, organisationsnummer 769607-6814, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2073.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Föreningens ändamål

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-04-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-10-27.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Carl Erik Henrik Bjurman
Ledamot	Björn Anders Eriksson
Ledamot	Anna Magdalena Sandström
Ledamot	Sarah Helene Brunzell
Suppleant	Jolanda Lemberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Hallander WeAudit Sweden AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Sandström och Ove Öhbom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Teknisk förvaltning	Bredablick
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Bredband	Stockholm stadsnät
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	Trygg-Hansa
Kabel-TV	Tele2
Elhandel	Switch Nordic Green AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stämplaren 6, Kärnvirket, Masoniten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1950

Totalyta (m²): **4 314**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	34
3 rok	12
4 rok	6
Summa	59

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
3 rok	1
Summa	3

Totalt antal bostadslägenheter: **62**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-26

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2025	
Byte av styrreglering i undercentral i 14-18 för värmesystem	2025	
Reparation fasad och putsskador	2025	
Byte avlopps- och spillvattenledning	2023	
Asfaltering garageuppfart	2023	
Fönsterreovering	2021-2022	
Dränering Hus 26-28	2019-2020	
Installation taksäkerhet	2015	
Nya garageportar	2015	
Elstigar o ledningar	2015	I samtliga lägenheter och gemensamma ytor
Stambyte	2014-2015	
Fasadreovering	2011	
Balkongreovering	2006-2008	
Takreovering	2004	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningens fastighetsförsäkring lades om från Brandkontoret till TryggHansa under 2025.

Medlemsinformation

78 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 78

78 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 203	4 050	3 927	4 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 376	- 920	- 1 151	- 221
Soliditet ¹ , %	50	49	50	52
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	872	928	818	910
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	79	84
Skuldsättning / kvm	7 177	7 242	7 382	7 447
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 631	7 701	7 849	7 919
Räntekänslighet	9	9	10	9
Energikostnad / kvm	265	316	254	190
Sparande / kvm	266	132		

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Upplåtelse avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	30 441 996	100 000	8 773 968	2 571 067	- 10 008 042	- 919 691	30 959 291
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				229 000	-229 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-24 764	24 764		
Balanseras i ny räkning						919 691	919 691
Årets resultat					-919 691	- 376 055	- 1 295 74
Belopp vid årets utgång	30 441 996	100 000	8 773 968	2 775 303	- 11 131 969	- 376 055	30 583 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 131 968
Årets resultat	- 376 055
Totalt	- 11 508 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	247 569
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 167 117
Balanseras i ny räkning	- 11 588 475
Totalt	- 11 508 023

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan och årets avsättning.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 202 796	4 050 122
Övriga rörelseintäkter		-10 905	-1 424
Summa rörelseintäkter		4 191 891	4 048 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 028 882	-2 115 493
Administration och förvaltning	4	-187 223	-180 970
Personalkostnader	5	-192 678	-184 489
Avskrivningar		-1 462 429	-1 459 604
Summa rörelsekostnader		-3 871 212	-3 940 556
RÖRELSERESULTAT		320 679	108 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 769	39 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 503	-1 067 243
Summa finansiella poster		-696 734	-1 027 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 055	-919 691
RESULTAT FÖRE SKATT		-376 055	-919 691
ÅRETS RESULTAT		-376 055	-919 691

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	58 676 634	60 136 238
Inventarier, verktyg och installationer	8	45 601	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 722 235	60 136 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 722 235	60 136 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		85 246	83 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 806	-8 184
Kundfordringar		928 918	881 268
Summa kortfristiga fordringar		1 049 970	956 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 011 972	1 618 310
Summa kassa och bank		2 011 972	1 618 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 061 942	2 575 228
SUMMA TILLGÅNGAR		61 784 177	62 711 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 215 964	39 215 964
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		2 775 303	2 571 067
Summa bundet eget kapital		42 091 267	41 887 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 131 968	-10 008 042
Årets resultat		-376 055	-919 691
Summa fritt eget kapital		-11 508 023	-10 927 733
SUMMA EGET KAPITAL		30 583 244	30 959 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 273 250	29 541 250
Leverantörsskulder		17 046	405 800
Skatteskulder		261 588	260 398
Övriga skulder		57 281	54 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 591 768	1 489 956
Summa kortfristiga skulder		31 200 933	31 752 168
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 200 933	31 752 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 784 177	62 711 466

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	320 679	108 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 462 429	1 459 604
Summa	1 783 108	1 567 747
Erhållen ränta	18 769	39 410
Erlagd ränta	-715 503	-1 067 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 086 374	539 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-93 052	-169 870
Ökning/minskning av rörelseskulder	-283 234	19 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	710 088	389 690
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp Dataundercentral	-48 426	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 426	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-268 000	-568 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 000	-568 000
Årets kassaflöde	393 662	-178 310
Likvida medel vid årets början	1 618 310	1 796 620
Likvida medel vid årets slut	2 011 972	1 618 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

(Vid K3) Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Kodlås	10
Maskiner	5-10
Stomme och grund	100
Yttertak	Fullt avskrivet
Fasad/balkong	40
Stomkomplettering förening	10-40
Värmesystem	20
Stomkomplettering medlem	26
Stamledning	50
Entré och portar	16-30
Garage/parkeringsplats	20
Stambyte	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 345 055	3 177 782
Hyresintäkter		
Bostäder	237 576	251 901
Lokaler	420 744	414 228
Fastighetsskatt	12 168	17 328
Garage och p-platser	173 990	165 230
Bredband	0	-14 490
Övriga hyresintäkter	600	600
	845 078	834 797
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 408	20 271
Gästlägenhet	0	6 938
Övriga intäkter	6 255	10 334
	12 663	37 543
Totalt nettoomsättning	4 202 796	4 050 122

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	90 171	107 520
Uppvärmning	816 210	952 291
Vatten och avlopp	172 648	230 853
Sophämtning	71 746	77 750
	1 150 775	1 368 415
Funktionell anläggningservice		
Sotning	5 027	9 716
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	2 820
Brandskydd	14 842	0
	19 869	12 536
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	153 649	211 481
Fastighetsstäd	34 671	33 688
Övriga köpta tjänster	4 536	0
	192 856	245 169
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	58 226	122 970
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 129	120 646
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 118	131 470
Övriga driftkostnader	13 658	0
	193 905	252 116
Reparationer		
Reparationer	246 134	57 647
Underhåll		
Underhåll	167 117	56 640
Totalt operativ drift och underhåll	2 028 882	2 115 493

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	525	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	83 188	75 625
Extra ekonomisk förvaltning	39 421	47 090
	122 609	122 715
Revision		
Revisionsarvode	30 282	29 423
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 102	4 217
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 777	9 127
Bankkostnader	4 936	4 191
Övriga kostnader	21 992	11 297
	29 706	24 615
Totalt administration och förvaltning	187 223	180 970

Not 5. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	147 000	143 250
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	45 678	41 239
Totalt personalkostnader	192 678	184 489

Not 6. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000
Summa:	37 500 000	37 500 000

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	71 960 877	71 960 877
Anskaffningsvärde byggnad	10 480 680	10 480 680
Utgående anskaffningsvärden	82 441 557	82 441 557
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 305 319	- 20 845 715
Årets avskrivningar	- 1 459 604	- 1 459 604
Utgående avskrivningar	-23 764 923	-22 305 319
Utgående redovisat värde	58 676 634	60 136 238
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	48 728 000	45 413 000
Taxeringsvärde mark	33 795 000	36 028 000
	82 523 000	81 441 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	80 200 000	78 400 000
Lokaler	2 323 000	3 041 000
	82 523 000	81 441 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	209 616	209 616
Inköp	48 426	0
Försäljningar/utrangeringar	- 209 616	0
Utgående anskaffningsvärden	48 426	209 616
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 209 616	- 209 080
Försäljningar/utrangeringar	209 616	0
Årets avskrivningar	- 2 825	- 536
Utgående avskrivningar	- 2 825	- 209 616
Utgående redovisat värde	45 601	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-01-23	2,970 %	8 599 000	8 867 000
Nordea	2026-08-17	2,950 %	7 389 250	7 389 250
Nordea	2026-05-21	2,680 %	13 285 000	13 285 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 273 250	29 541 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-29 273 250	-29 541 250
			0	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

Carl Erik Henrik Bjurman
Ordförande

Björn Anders Eriksson
Ledamot

Anna Magdalena Sandström
Ledamot

Sarah Helene Brunzell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 6921d15f-8dbd-4d86-97a2-b03e21333a4b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR Brf Sturebyhöjden 2025-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-17**.

Eriksson, Björn Anders

pjorne99@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Björn Anders
Eriksson"

Signerat: 2026-03-13

Bjurman, Carl Erik Henrik

henrik.bjurman@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "HENRIK
BJURMAN"

Signerat: 2026-03-14

Sandström, Anna Magdalena

anna.sandstrom@wwf.se



BankID returnerade
personnamnet "Anna Magdalena
Sandström"

Signerat: 2026-03-16

Brunzell, Sarah Helene

sarah.brunzell@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "SARAH
BRUNZELL"

Signerat: 2026-03-11

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-03-17

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoftware.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.