

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stockholmshuset

769635-4302

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshuset, 769635-4302, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-10-05 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2019-07-16.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Snäckan 4. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med totalt 11 lägenheter, varav 10 upplåtna med bostadsrätt på 839 kvm och en lägenhet som är upplåten med hyresrätt på 80 kvm, samt 3 lokaler omfattande 144 kvm, tillsammans 1063 kvm. Marken är på 703 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1898 och värdeår 1940.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Lie

Elis Eriksson

Oliver Elfkvist

Per Wallin

Amanda Komada

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Revisor: Magnus Nordén, Norden Revision AB

Valberedning: Rea Ydén och Agneta Algelin

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av de ordinare ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Under 2025 har inga styrelservoden tagits ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har endast normalt underhåll utförts. Föreningens hyreslägenhet har ej blivit såld under 2025 men är uthyrd fr o m september 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 14.

Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning kkr	818	733	729	691
Resultat efter finansiella poster kkr	-180	-1 130	-4 718	-976
Soliditet, %	58	58	51	60
Sparande per kr/kvm	83	Neg	Neg	Neg
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	763	693	663
Energikostnad kr/kvm	218	229	153	159
Räntekostnad kr/kvm	331	432	261	154
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm total yta	10 649	10 767	11 972	10 075
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm bostadsrättsyta	13 492	13 641	15 169	12 765
Skuldkvot, %	13,85	15,62	17	15
Räntekänslighet, %	15,70	17,88	22	19
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	86	86	80	80
Total yta kvm	1 063			

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.
Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot destolägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen kan behöva höja årsavgifterna för att säkra sina ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 167 150	5 025 475	1 943 653	-6 799 737	-1 130 073
Disp. enl årsstämmobeslut			-1 955 970	813 580	1 130 073
Avsättning enligt stämmobeslut			12 317		
Årets resultat					-180 292
Belopp vid årets slut	17 167 150	5 025 475	0	-5 986 157	-180 292

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 986 157
årets resultat	-180 292
Summa balanserat resultat	-6 166 449
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	12 792
balanseras i ny räkning	-6 179 241
Att i ny räkning överförs	-6 166 449

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	817 600	732 638
Övriga rörelseintäkter		6 343	8 021
Summa rörelseintäkter		823 943	740 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-335 989	-1 053 395
Övriga externa kostnader	3	-88 191	-113 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 820	-268 821
Summa rörelsekostnader		-693 000	-1 435 926
Rörelseresultat		130 943	-695 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter		40 794	24 786
Räntekostnader		-352 029	-459 592
Summa finansiella poster		-311 235	-434 806
Resultat efter finansiella poster		-180 292	-1 130 073
Resultat före skatt		-180 292	-1 130 073
Årets resultat		-180 292	-1 130 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 548 050	26 793 348
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	23 522
Summa materiella anläggningstillgångar		26 548 050	26 816 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		261 150	793 770
Summa finansiella anläggningstillgångar		261 150	793 770
Summa anläggningstillgångar		26 809 200	27 610 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 015
Övriga fordringar		564 883	35 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 720	3 684
Summa kortfristiga fordringar		583 603	49 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		96 040	93 654
Summa kassa och bank		96 040	93 654
Summa omsättningstillgångar		679 643	143 400
SUMMA TILLGÅNGAR		27 488 843	27 754 040

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		17 167 150	17 167 150
Kapitaltillskott		5 025 475	5 025 475
Fond för yttre underhåll		0	1 943 653
Summa bundet eget kapital		22 192 625	24 136 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 986 157	-6 799 737
Årets resultat		-180 292	-1 130 073
Summa fritt eget kapital		-6 166 449	-7 929 810
Summa eget kapital		16 026 176	16 206 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	0	11 444 980
Summa långfristiga skulder		0	11 444 980
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 319 976	0
Förskottsbetalda årsavgifter		64 232	32 276
Leverantörsskulder		29 489	25 637
Skatteskulder		0	2 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	48 970	42 107
Summa kortfristiga skulder		11 462 667	102 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 488 843	27 754 040

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-180 292	-1 130 073
Avskrivningar	268 820	268 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	88 528	-861 252
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-533 857	1 626 514
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40 099	-1 481 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-405 230	-716 667
 Investeringsverksamheten		
Finansiella anläggningstillgångar (fordran extra kapitaltillskott)	532 620	-793 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	532 620	-793 770
 Finansieringsverksamheten		
Extra kapitalinsats	0	2 738 850
Amortering av låneskulder	-125 004	-1 281 502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 004	1 457 348
 Årets Kassaflöde	2 386	-53 089
Likvida medel vid årets början	93 654	146 743
Likvida medel vid årets slut	96 040	93 654

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokaler, lägenhet, garage och p-plats	96 526	92 418
Årsavgifter	721 078	640 221
Summa	817 604	732 639

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad		50 934
Snöröjning/sandning		240
Städning entreprenad		10 244
Sotning		6 996
Summa		68 414

Reparationer

Löpande underhåll	5 894	7 312
Trädgård	1 998	
Ny-, till- eller ombyggnad		638 671
Summa	7 892	645 983

Taxebundna kostnader

El	20 632	27 367
Värme	176 730	185 758
Vatten	34 319	29 954
Sophämtning/renhållning	14 145	15 570
Summa	245 826	258 649

Övriga driftskostnader

Försäkring	14 996	29 262
Kabel-tv	14 748	13 100
Övrigt	32 128	18 177
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	20 399	19 810
Summa	82 271	80 349

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	335 989	1 053 395
-------------------------------	----------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		23
Portokostnader	1 483	360
Hyresförlust	11 015	
Extern revisor	18 625	19 000
Förvaltningskostnader	43 756	28 468
Bankkostnader	3 159	17 817
Övriga externa tjänster		33 650
Förenings o serviceavgift		9 353
Förenings o medlemsavgift	10 153	5 039
Summa	88 191	113 710

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 831 855	26 831 855
	26 831 855	26 831 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 013 868	-829 530
-Årets avskrivning enligt plan	-184 338	-184 338
	-1 198 206	-1 013 868
Redovisat värde vid årets slut	25 633 649	25 817 987
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 398 000	8 398 000
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 219 201	1 219 201
	1 219 201	1 219 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-243 840	-182 880
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-60 960	-60 960
	-304 800	-243 840
Redovisat värde vid årets slut	914 401	975 361
Totalt redovisat värde vid årets slut	26 548 050	26 793 348

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	8 992 000	7 816 000
Taxeringsvärde mark:	3 800 000	4 501 000
Totalt	12 792 000	12 317 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 611	117 611
Vid årets slut	117 611	117 611
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-94 089	-70 566
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-23 522	-23 523
Vid årets slut	-117 611	-94 089
Redovisat värde vid årets slut	0	23 522

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	11 319 976	125 004
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	500 016
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	10 819 960
	11 319 976	11 444 980

Banklån	Belopp 2025-12-31	Konverterings- datum	Procentsats %
SEB 43389076	2 750 000	2026-06-28	2,92
SEB 43389092	2 750 000	2026-06-28	2,92
SEB 43389114	1 593 502	2026-06-28	2,92
SEB 43389068	2 210 474	2026-06-28	2,92
SEB 48182097	2 016 000	2026-12-28	2,81
	11 319 976		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 363 000	13 363 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	1 792	65
Upplupna kostnader	47 177	42 042
	48 969	42 107

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4 % fr o m 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll godkändes 2026-05-07

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Patrik Lie

Elis Eriksson

Oliver Elfkvist

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Norden Revision AB

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3851674 byte)

SHA-512: 3cc9e889cdbf1509058445c1f4dee7254e3e0
823850b33df529d94aeea006720e16954f0a9947c7a1dc
3c7aa944abb87d78dd4b52a2859b04d60bd3e293d6708

Underskrifter

2026-05-07 14:46:04 (CET)



Elis Magnus Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 14:49:14 (CET)



Oliver Elfkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 15:09:35 (CET)



Patrik Lie

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 14:41:48 (CET)



Magnus Nordén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

72927ed4246fa849797f8821ec841637daebb925c928c03b4b57e5f32598c22fae7d43d85e7095dc1a05d02aaaa21606419a405933e719c94eb7977eb64d9b09



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.