

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

769631-4413



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplýsning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten."

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fyra hus i fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2 på adresserna Kavallerivägen 2 A-C och 4 A-G i Sundbyberg.

Totalt förvaltas 198 lägenheter, 106 garageplatser varav 42 med elbilsaddning, 20 mc-platser, 11 extraförråd och 3 affärslokaler.

Lägenhetsfördelning	Totalt antal (st)
1 rum och kök	30
2 rum och kök	86
3 rum och kök	30
4 rum och kök	52



Byggnadsår och ytor

Bostadsrättsyta uppgår till 12 600 kr, lokalyta uppgår till 324 kr och total yta uppgår till 15 658 kvm

Värdeåret är 2018.

Marken innehas med äganderätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret inkluderar inte kollektivt bostadsrättstillägg och styrelsen rekommenderar att samtliga medlemmar tecknar individuella bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta kvm	Hyrestid
ST FOOD AB (ESU Sushi)	95	2024-06-01 - 2026-07-31
Nasrullah Haidar (Nasru Barber)	69	2024-06-14 - 2027-04-30
Svenska Nergy (STC Gym)	160	2019-01-15 - 2029-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för debitering av el och varmvatten till medlemmarna som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD).

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och efterföljande styrelsekonstituterings haft följande sammansättning:

Kristina Larsson Pelaghias	Ordförande	
Peter Stanojkovic	Styrelseledamot	
Sam Tommy Salomonsson	Styrelseledamot	
Sofie Nordlöf	Styrelseledamot	
Camilla Claar	Styrelseledamot	avgick hösten 2025
Adriana Valladares	Styrelseledamot	avgick i början 2026

Valberedning

Andreas Ardic
Joni Abraham
Sandra Djedovic
Monifar Abacioglu
Klas Andersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. Beslut att anta nya stadgar efter ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som täcker åren 2024-2043. Total underhållskostnad uppgår till 33 103 215 kr dvs. ca 1 825 224 kr (112 kr/kvm totalyta) vilket är det belopp som styrelsen föreslår som reservering till underhållsfond i Resultatdispositionen. Styrelsen har påbörjat arbete att upprätta en mer långsiktig underhållsplan tillsammans med Nabo i ett digitalt verktyg från Planima.

Avtal med leverantörer

Bredband och tv Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret har präglats av ett fortsatt utmanande ekonomiskt läge med hög inflation och ökade räntekostnader. Föreningens lånekostnader har stigit i takt med ränteläget, samtidigt som vi sett betydande kostnadsökningar för vatten, el samt tjänster från våra underleverantörer.

Mot bakgrund av detta genomfördes under föregående år en avgiftshöjning om 15 procent. Beslutet fattades för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och förmåga att möta ökade finansiella kostnader.

Styrelsens arbete har samtidigt haft ett tydligt fokus på att hålla nere föreningens kostnader. Genom ett stort ideellt engagemang från styrelsen och med stöd från medlemmarna utförs mycket arbete i egen regi, vilket bidrar till att begränsa externa kostnader. Vår filosofi har kontinuerligt varit att i första hand arbeta med föreningens rörliga intäkter när det är möjligt. Under året har vi därför justerat elkostnaden under en begränsad period. Detta har gett oss ett ekonomiskt handlingsutrymme och möjliggjort att hålla månadsavgifterna på en lägre nivå än vad som annars hade varit nödvändigt.

Under året har föreningen även tecknat ett nytt avtal med Telenor. Det nya avtalet innebär uppgraderad bredbandshastighet till 1000/1000 Mbit, nya routrar samt nya TV-hubbar – till samma kostnad som tidigare avtal. Genom förhandlingar med Telenor har styrelsen lyckats förhandla till en intäkt till föreningen om totalt 1 283 040 kronor över hela avtalsperioden, vilket stärker föreningens ekonomi och skapar ytterligare långsiktig stabilitet.

Styrelsens arbete fortsätter med att aktivt se över och omförhandla befintliga avtal samt att tillsammans med medlemmarna arbeta för en kostnadseffektiv och långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Målsättningen är att skapa stabilitet, kvalitet och trygghet för alla boende i Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 284 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 277 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 904	13 330	13 132	12 129
Resultat efter fin. poster	-9 969	-10 330	-9 301	-10 384
Soliditet (%)	72	72,4	72,5	72,6
Yttre fond	5 495	3 670	2 000	1 500
Taxeringsvärde	427 190	434 648	434 648	434 648
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	892	856	856	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	81	80	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 045	15 203	15 362	15 559
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 106	12 244	12 371	12 530
Sparande / kvm totalyta, kr	125	102	165	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	163	158	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,31	1,82	1,12
Räntekänslighet (%)	16,87	18	18	20

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 el och vatten (totalt 1 864 494 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen för brf Stadshuslunden, vill härmed redogöra för det negativa resultatet i årsredovisningen och de åtgärder vi vidtar för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Det negativa resultatet i vår årsredovisning är huvudsakligen en följd av avskrivningar på våra fastigheter. Utan dessa avskrivningar skulle vårt resultat vara positivt, vilket indikerar en solid grundläggande ekonomisk situation för föreningen. Eftersom vi är en nyproduktionsförening har vi för närvarande inga stora underhållskostnader, vilket ytterligare stärker vår ekonomiska ställning.

Vi arbetar intensivt med att hålla våra kostnader nere för att undvika behovet av att höja avgifterna. Genom att utföra mycket av arbetet själva inom styrelsen och föreningen har vi kunnat spara betydande kostnader. Dessutom omförhandlar vi kontinuerligt våra leverantörsavtal och gör medvetna val när det gäller investeringar, vilket hjälper oss att hålla våra utgifter i schack.

Trots det negativa resultatet känner vi oss trygga i att föreningen kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden på lång sikt. Amorteringar och löpande kostnader kan hanteras inom ramen för vår nuvarande ekonomiska struktur. Vi ser inga behov av att göra stora höjningar på årsavgifterna för att möta dessa åtaganden. Vår strategi är att höja våra avgifter lite men kontinuerligt för att säkerställa att vi inte behöver höja våra avgifter kraftigt.

Vi kommer att fortsätta att vara engagerade och pålästa i alla frågor som påverkar vår förening och dess ekonomi. Styrelsen är fast besluten att arbeta för en stabil och hållbar framtid för vår bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	558 250 000	-	-	558 250 000
Fond, yttre underhåll	3 670 000	-	1 825 224	5 495 224
Balanserat resultat	-42 639 715	-10 330 009	-1 825 224	-54 794 948
Årets resultat	-10 330 009	10 330 009	-9 969 631	-9 969 631
Eget kapital	508 950 276	0	-9 969 631	498 980 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-54 794 948
Årets resultat	-9 969 631
Totalt	-64 764 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 825 224
Att från yttre fond i anspråk ta	-243 084
Balanseras i ny räkning	-66 346 718
	-64 764 578

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 904 236	13 329 604
Övriga rörelseintäkter	3	266 908	0
Summa rörelseintäkter		14 171 144	13 329 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 109 139	-6 530 001
Övriga externa kostnader	9	-680 713	-475 821
Personalkostnader	10	-380 395	-453 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-11 824 908	-11 822 145
Summa rörelsekostnader		-18 995 155	-19 281 366
RÖRELSERESULTAT		-4 824 010	-5 951 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 436	71 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 192 056	-4 449 403
Summa finansiella poster		-5 145 620	-4 378 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 969 631	-10 330 009
ÅRETS RESULTAT		-9 969 631	-10 330 009

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	685 970 308	697 795 216
Summa materiella anläggningstillgångar		685 970 308	697 795 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		685 970 308	697 795 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		158 098	12 193
Övriga fordringar	13	2 695 904	751 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	711 644	381 281
Summa kortfristiga fordringar		3 565 647	1 144 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 605 411	4 007 814
Summa kassa och bank		1 605 411	4 007 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 171 058	5 152 746
SUMMA TILLGÅNGAR		691 141 366	702 947 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		558 250 000	558 250 000
Fond för yttre underhåll		5 495 224	3 670 000
Summa bundet eget kapital		563 745 224	561 920 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-54 794 948	-42 639 715
Årets resultat		-9 969 631	-10 330 009
Summa ansamlad förlust		-64 764 578	-52 969 724
SUMMA EGET KAPITAL		498 980 646	508 950 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	187 563 459	189 563 459
Övriga långfristiga skulder		333 875	641 875
Summa långfristiga skulder		187 897 334	190 205 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		379 119	99 738
Skatteskulder		318 380	312 960
Övriga kortfristiga skulder		20 578	-36 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 545 309	1 416 295
Summa kortfristiga skulder		4 263 386	3 792 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		691 141 366	702 947 962

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 824 010	-5 951 762
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	11 824 908	11 822 145
	7 000 898	5 870 383
Erhållen ränta	42 322	71 156
Erlagd ränta	-5 191 407	-4 449 403
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 851 812	1 492 136
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-465 486	150 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	470 386	-572 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 856 712	1 070 001
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Depositioner	-308 000	60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 308 000	-1 940 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-451 288	-869 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 745 411	5 615 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 294 124	4 745 411

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden 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.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten mot föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömda nyttjandeperioden av tillgången.

Följande avskrivningstider i procent tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 6,67 %
El	2,52 %
Hissar	4,00 %
Hyresgästpassningar	10,00 %
Restpost	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	4,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

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	8 899 026	8 681 928
Hysesintäkter, lokaler	980 302	1 005 845
Hysesintäkter, p-platser	1 465 786	1 565 432
Kabel-TV/Bredband	472 824	463 284
Övriga intäkter	107 062	180 138
Intäktssreduktion	0	-220 686
Vatten	1 024 525	928 930
El	954 550	724 275
Värme	167	173
Öres- och kronutjämning	-6	285
Summa	13 904 236	13 329 604

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återföring depositioner lokalhyresgäster i konkurs	266 908	0
Summa	266 908	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	257 189	652 634
Fastskötsel/städ tjänster	0	7 652
Besiktning och service	570 606	523 799
Städning	97 125	174 559
Trädgårdsarbete	24 774	0
Övrigt	19 003	76 954
Snöskottning	13 764	40 139
Summa	982 460	1 475 739

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 219	0
Bostäder	994	27 223
Lokaler	0	19 535
Trapphus/port/entr	0	41 509
Soprum/miljöanläggning	51 793	15 656
Dörrar och lås/porttele	93 093	0
VA	40 994	0
Värme	0	53 811
Ventilation	53 956	0
El	64 724	47 183
Hissar	33 963	32 375
Tak	0	5 784
Balkonger	994	0
Gård/markytor	17 244	0
Garage och p-platser	53 673	101 825
Försäkringsärende/vattenskada	4 255	0
Summa	418 902	344 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	84 133	19 542
VA	158 951	46 942
Hissar	0	38 101
Fasader	0	3 678
Summa	243 084	108 263

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 573 554	1 026 033
Uppvärmning	873 163	819 463
Vatten	629 078	709 839
Sophämtning	325 305	450 895
Summa	3 401 100	3 006 231

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 494	123 012
Bredband	500 416	394 083
Arvode teknisk förvaltning	234 107	674 556
Fastighetsskatt	161 900	156 480
Tidigare förvaltning	36 676	246 737
Summa	1 063 593	1 594 869

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	426 228	338 049
Programvaror	1 144	0
Förbrukningsmaterial	10 193	0
Juridiska kostnader	8 438	0
Revisionsarvoden	49 797	65 000
Ekonomisk förvaltning	184 913	0
Konsultkostnader	0	72 772
Summa	680 713	475 821

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	289 450	336 000
Övriga arvoden	0	9 000
Sociala avgifter	90 945	108 400
Summa	380 395	453 400

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 186 447	4 447 292
Övriga räntekostnader	5 609	2 036
Övriga finansiella kostn	0	75
Summa	5 192 056	4 449 403

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	760 753 204	760 753 204
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	760 753 204	760 753 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 957 987	-51 135 843
Årets avskrivning	-11 824 908	-11 822 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 782 895	-62 957 987
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	685 970 308	697 795 216
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>177 104 331</i>	<i>177 104 331</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	345 600 000	340 000 000
Taxeringsvärde mark	81 590 000	94 648 000
Summa	427 190 000	434 648 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 192	13 860
Klientmedelskonto	2 546 244	737 597
Räntekonto	142 468	0
Summa	2 695 904	751 457

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 014	130 281
Fastighetsskötsel	71 337	0
Försäkringspremier	270 471	135 000
Bredband	165 537	116 000
Förvaltning	49 171	0
Inkomsträntor	4 114	0
Vidarefakturerering	1 000	0
Summa	711 644	381 281

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-08-10	1,13 %	25 286 250	25 286 250
SBAB	2029-08-09	1,34 %	25 286 250	25 286 250
SBAB	2028-07-14	4,09 %	22 786 250	23 786 250
SBAB	2026-07-14	3,08 %	23 547 810	23 547 810
SBAB	2027-07-14	4,16 %	21 479 090	21 479 090
SBAB	2027-07-14	4,08 %	22 628 210	23 628 210
SBAB	2026-09-29	2,43 %	23 895 509	23 895 509
SBAB	2026-09-25	2,43 %	24 654 090	24 654 090
Summa			189 563 459	191 563 459
Varav kortfristig del			2 000 000	2 000 000

Föreningen kommer att amortera 1 000 tkr vardera under 2026 på de lån som har villkorsändringsdag 2027-07-14 och 2028-07-14 i enlighet med villkor för dessa lån. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 179 563 459 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 940	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-248 718	185 367
Städning	10 410	0
El	334 387	143 683
Uppvärmning	215 475	111 940
Löner	175 735	234 585
Sociala avgifter	-18 490	0
Utgiftsräntor	649	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 078 801	737 597
Beräknat revisionsarvode	0	3 123
Summa	1 551 189	1 416 295

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	202 290 000	202 290 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Kristina Larsson Pelaghias
Ordförande

Peter Stanojkovic
Styrelseledamot

Sam Tommy Salomonsson
Styrelseledamot

Sofie Nordlöf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576238126

Dokument

Brf Stadshuslunden ÅR 2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-04-23 13:49:12 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-23 23:20:05 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Tommy Salomonsson (TS)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
tommy.salomonsson@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Tommy Salomonsson"
Signerade 2026-04-23 22:15:49 CEST (+0200)

Sofie Nordlöf (SN)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
sofie.nordlof@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE NORDLÖF"
Signerade 2026-04-23 21:05:00 CEST (+0200)

Peter Stanojkovic (PS)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
tefco9@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER STANOJKOVIC"
Signerade 2026-04-23 23:16:29 CEST (+0200)

Kristina Larsson (KL)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
kristina.larsson@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA LARSSON PELAGHIAS"
Signerade 2026-04-23 22:22:13 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576238126

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-23 23:20:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

Org.nr 769631-4413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag 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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningens medlemmar fattade beslut vid föreningsstämma 5 juni 2024 och 27 maj 2025 att anta nya stadgar. Styrelsen har därefter inte vidtagit åtgärder för att registrera stadgeändringen hos Bolagsverket vilket föranleder anmärkning.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576238209

Dokument

Brf Stadshuslunden RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-23 13:49:37 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-04-23 23:34:22 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-23 23:34:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

