
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Sthlmshus 37
Org nr: 7164191418



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 37 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.
Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-29.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 368 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 32,3 % av föreningens nettoomsättning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar. Byggnaden är uppförd 1991 med 128 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är belägen på adresserna Fatburs Kvarngata 2, 4, 8, 10, 12 och 14.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Senaste tilläggsavtalet började gälla 2021 och gäller för 10 år. Tomträttsavtalet justeras nästa gång 2031.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig och i den ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	47	48	14	9	128

Dessutom tillkommer

Lokaler
8

Total tomtarea	3 070 m ²
Total bostadsarea	9 301 m ²
Total lokalarea	1 372 m ²
Total area	10 673 m ²

Årets taxeringsvärde	514 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	502 200 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterskötsel	Riksbyggen
Städning	Strykfritt Städhelp Stockholm AB
Entrémattor	Elis textile service AB
Hissar	Amsler Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elavgifter	Ellevio AB & Vattenfall kundservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Avfallskonsulten I huvudstaden AB
Bredband	Ownit
Brandskydd	Brand- och Industriskydd
Hemsidan/webhotell	Simply
Takvärme	Lisuna Montage AB
Tvättstugueservice	AT Drift AB

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södra Stationsgaraget, andelstal 5,92, samt i Sopsug inom Södra Station samfällighetsförening, andelstal 3,835%.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, och även trappan ner till Södermalmsallén.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 732 tkr och planerat underhåll för 802 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdaterades senast 2025. Årets avsättning till underhållsfonden är gjord med 1 922 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationssystemet FTX, byte pulsdrivna fläktar	2011
Elektroniskt låssystem entrédörrar & gemensamma lokaler	2012
Fjärrvärmecentral, byte av värmeväxlare, cirkulationspump och reglerdon	2013
Tilläggsisolering samtliga vindar	2013
Elektroniskt låssystem även till gemensamma inre lokaler	2014
Takvärmeanläggning	2016
Snörasskydd på tak	2017
Garagerenovering samfällighet	2016-2018
Installationer, hissar	2022
Relining av avloppsledning	2023
Gemensamma utrymmen	2024
Tvättutrustning, grovtvättutrustning	2024
Övernattningslägenhet	2024-2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övernattningsrum	565 614
Installationer	215 089
Port	20 908

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yasmine El Rafie	Ordförande	2027
Yingfu Xie	Sekreterare tom november 2025	2027 (avgått november 2025)
Anders Reisch	Vice ordförande	2026
Johan Lindersson	Ledamot	2027
Marcus Suurküla	Ledamot	2026
Saeid Mohtavi Heravi	Ledamot	2026
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lanta Ricknell	Suppleant	2027 (verkat som ledamot from december 2025)
Jeanette Liljendahl	Suppleant (sekreterare)	2026
Lennart Gabrielsson	Suppleant	2026
Ulla Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Mattias Malicki	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bobo Ngo Artebrant	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elda Sparrelid	2026	
Kaj Majuri (sammankallande)	2026	
Todor Panayotov	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har momsdeklarationerna för 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 deklarerats om. Detta har lett till att föreningen har en momsfordran om 869 tkr.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 343 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att oförändrad årsavgift för 2026.

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen genomförde frivilligt kapitaltillskott senast september 2025, inbetalt belopp = 2, 9 msek.

Av föreningens 128 lägenheter har 72 utfört fullt kapitaltillskott, 1 har gjort partiellt tillskott, 55 har inte deltagit.

Årsredovisning kapitalkostnadspool	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Lån i kapitalkostnadspoolen	20 500 000	24 500 000	25 000 000	26 256 196	36 666 811
Kassa/konto i kapitalkostnadspool	693 799	511 578	384 790	191 457	98 791
Placeringskonto	0	252 117			
Upplupen ränta per sista december	-55 526	-67 652	-83 968		
Nettoskuld *1	19 750 675	23 803 957	24 699 178	26 064 739	36 568 020
Kapitaltillskott *2	-2 931 078	0	0	8 360 615	0
Inbetalda kapitalavgifter	1 895 697	1 957 236	1 957 236	2 260 686	2 564 100
Amorteringar exkl kapitaltillskott	-1 068 922	-500 000	-1 256 196	-2 050 000	-2 400 000
Räntekostnader totalt	-820 686	-1 078 712	-548 826	-180 962	-181 536
Avgifter kontoutdrag/överföringsavgift etc	-160		-1 800	-2 260	-1 540

*1 Nettoskulden multiplicerat med enskild lägenhets andelstal för kapital ger enskild lägenhets andel av nettoskulden

Med hjälp av kapitaltillskott och månadsvis amorteringar har föreningens lån minskat från ca 101 msek 2013 till nuvarande 20,5 msek. Sammanlagda ytan för lägenheter och hyreslokaler = 10 672 kvm, genomsnittlig belåning då både lägenheter och hyreslokaler inkluderas är ca 1 921 kr/kvm.

De lägenheter som deltagit har fått sänkt avgift för kapital i proportion till utfört kapitaltillskott, detta innebär att två i övrigt likvärdiga lägenheter kan ha olika avgift.

För lägenheter som genomfört fullt kapitaltillskott är avgiften för kapital = 0 kr.

Lägenheter som inte gjort fullt tillskott betalar räntor och amorteringar på föreningens lån där lånen är bundna till aug 2026 respektive aug 2028.

* Föreningens årsavgift är uppdelad i drift och kapital. Nyckeltalet är endast beräknad på avgifterna för drift.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 401	12 150	11 772	10 970	10 816
Resultat efter finansiella poster*	788	522	2 290	-3 231	2 207
Resultat exkl avskrivningar	2 343	2 078	3 846	-1 675	3 763
Soliditet %*	85	83	83	82	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	66	63	59	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	866	826	809	806
Driftkostnader kr/kvm	830	771	644	1 248	587
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	755	713	639	649	584
Energikostnad kr/kvm*	206	198	182	184	170
Sparande kr/kvm*	295	253	366	442	356
Skuldsättning kr/kvm*	1 921	2 296	2 342	2 460	3 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 204	2 634	2 688	2 823	3 942
Räntekänslighet %*	2,5	3,0	3,3	3,5	4,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 674 386	1 361 422	0	12 202 825	18 151 265	522 071
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					522 071	-522 071
Reservering underhållsfond				1 922 000	-1 922 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-801 611	801 611	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 931 078	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						787 526
Vid årets slut	108 605 464	1 361 422	0	13 323 214	17 552 947	787 526

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	18 673 336
Årets resultat	787 526
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 922 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	801 611
Summa	18 340 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	18 340 473
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 400 531	12 150 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	950 483	123 927
Summa rörelseintäkter		13 351 014	12 274 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–8 857 782	–8 232 511
Övriga externa kostnader	Not 5	–1 062 250	–787 425
Personalkostnader	Not 6	–352 436	–301 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 555 949	–1 555 949
Summa rörelsekostnader		–11 828 417	–10 877 405
Rörelseresultat		1 522 597	1 396 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 343	204 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	–875 413	–1 078 763
Summa finansiella poster		–735 070	–874 540
Resultat efter finansiella poster		787 526	522 071
Årets resultat		787 526	522 071

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	154 879 177	156 435 126
Summa materiella anläggningstillgångar		154 879 177	156 435 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	192 000	192 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 000	192 000
Summa anläggningstillgångar		155 071 177	156 627 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41	41
Övriga fordringar		44 651	8 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 389 996	1 443 539
Summa kortfristiga fordringar		1 434 688	1 452 400
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 326 242	4 452 117
Summa kortfristiga placeringar		5 326 242	4 452 117
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 616 317	2 750 253
Summa kassa och bank		5 616 317	2 750 253
Summa omsättningstillgångar		12 377 247	8 654 770
Summa tillgångar		167 448 424	165 281 896

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 966 886	107 035 808
Fond för yttre underhåll		13 323 214	12 202 825
Summa bundet eget kapital		123 290 100	119 238 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 552 947	18 151 265
Årets resultat		787 526	522 071
Summa fritt eget kapital		18 340 473	18 673 336
Summa eget kapital		141 630 573	137 911 968
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 000 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		1 352 331	412 941
Skatteskulder		17 825	29 620
Övriga skulder	Not 15	848 269	248 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 099 426	2 179 114
Summa kortfristiga skulder		17 817 851	14 869 928
Summa eget kapital och skulder		167 448 424	165 281 896

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 522 597	1 396 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 555 949	1 555 949
	3 078 546	2 952 560
Erhållen ränta	165 284	188 147
Erlagd ränta	-887 539	-1 095 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 356 291	2 045 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 229	1 788 307
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 460 049	335 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 809 111	4 169 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 000 000	-500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 931 078	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 068 922	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 740 189	3 669 647
Likvida medel vid årets början	7 202 370	3 532 723
Likvida medel vid årets slut	10 942 559	7 202 370

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 887 377	6 796 376
Hyror, lokaler	3 700 933	3 650 164
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-5 267
Rabatter	0	-20 457
Bränsleavgifter, bostäder	1 329 864	1 253 646
Debiterad fastighetsskatt	439 380	439 380
Övriga ersättningar	44 783	36 263
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-15
Summa nettoomsättning	12 400 531	12 150 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	35 370	0
Övriga rörelseintäkter	46 036	123 927
Återvunnen moms	869 077	0
Summa övriga rörelseintäkter	950 483	123 927

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-801 611	-625 830
Reparationer	-731 656	-629 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-678 672	-660 640
Tomträttsavgäld	-2 849 250	-2 660 250
Försäkringspremier	-544 642	-486 288
Kabel- och digital-TV	-203 471	-244 778
Återbäring från Riksbyggen	2 900	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 525	-49 748
Serviceavtal	-10 711	-2 903
Obligatoriska besiktningar	-56 689	-38 844
Bevakningskostnader	-3 283	0
Snö- och halkbekämpning	-101 053	-108 626
Statuskontroll	-28 400	0
Förbrukningsinventarier	-45 879	-28 084
Vatten	-441 908	-393 650
Fastighetsel	-447 139	-413 025
Uppvärmning	-1 309 239	-1 305 184
Sophantering och återvinning	-274 148	-295 733
Förvaltningsarvode drift	-317 406	-289 903
Summa driftskostnader	-8 857 782	-8 232 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 552	-481 375
Resekostnader	0	-50
IT-kostnader	-19 253	-38 175
Arvode, yrkesrevisor	-26 444	-22 335
Övriga försäljningskostnader	-4 234	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-428 752	-168 604
Kreditupplysningar	-5 987	-270
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 076	-24 660
Representation	-9 953	0
Telefon och porto	-22	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 400	-6 400
Konsultarvoden	-5 875	-30 294
Bankkostnader	-6 258	-7 882
Övriga externa kostnader	-7 482	-6 350
Summa övriga externa kostnader	-1 062 250	-787 425

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-223 442	-217 742
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 262	-15 000
Övriga personalkostnader	0	-1 125
Sociala kostnader	-97 732	-67 654
Summa personalkostnader	-352 436	-301 521

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 555 949	-1 555 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 555 949	-1 555 949

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-876 212	-1 078 712
Övriga räntekostnader	799	-51
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-875 413	-1 078 763

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 713 882	186 713 882

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-30 278 756	-28 722 807
	-30 278 756	-28 722 807

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 555 949	-1 555 949
	-1 555 949	-1 555 949

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-31 834 705	-30 278 756
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	154 879 177	156 435 126
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	469 000 000	457 000 000
Lokaler	45 800 000	45 200 000

Totalt taxeringsvärde

	514 800 000	502 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>229 800 000</i>	<i>194 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>285 000 000</i>	<i>308 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	192 000	192 000
Summa andra långfristiga fordringar	192 000	192 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	24 941
Förutbetalda försäkringspremier	580 453	544 642
Förutbetalda renhållning	0	54 049
Förutbetalda kabel-tv-avgift	33 119	11 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 424	123 473
Förutbetalda tomträttsavgäld	732 000	684 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 389 996	1 443 539

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	5 326 242	4 200 000
Fasträntekonto Nordea		252 117
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 326 242	4 452 117

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 245 723	1 569 901
Företagskonto	6 501	4 801
Transaktionskonto	3 364 093	1 175 551
Summa kassa och bank	5 616 317	2 750 253

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 500 000	24 500 000
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-12 500 000	-12 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	12 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,49%	2026-08-19	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
NORDEA	2,59%	2028-08-16	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			12 500 000,00	8 000 000,00	0,00	20 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	821 630	221 630
Skuld för moms	26 639	24 664
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 959
Summa övriga skulder	848 269	248 253

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	79 600	60 000
Upplupna räntekostnader	55 526	67 652
Upplupna driftkostnader	521 973	105 714
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 745	0
Upplupna elkostnader	41 364	44 194
Upplupna vattenavgifter	70 543	65 282
Upplupna värmekostnader	173 352	169 917
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 676
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 000
Upplupna styrelsearvoden	212 840	232 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 238	5 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 342	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 728 402	1 395 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 099 426	2 179 114

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	136 010 160	136 010 160

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-XX-XX

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av den digitala signaturen.

Yasmine El Rafie, Ordförande

Lanta Ricknell, Suppleant

Anders Reisch, Ledamot

Saeid Mohtavi Heravi, Ledamot

Johan Lindersson, Ledamot

Marcus Suurküla, Ledamot

Nicklas Söderqvist, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Mattias Malicki
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577780965

Dokument

Årsredovisning 2025, Sthlmshus 37 ver 3
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-11 14:47:30 CEST (+0200) av Sara
Ulrichs (SU)
Färdigställt 2026-05-11 21:46:53 CEST (+0200)

Initierare

Sara Ulrichs (SU)
Riksbyggen
sara.ulrichs@riksbyggen.se

Signerare

Anders Reisch (AR)
Personnummer 196312261032
anders.reisch@gmail.com
+46708760141



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jan Reisch"
Signerade 2026-05-11 14:49:27 CEST (+0200)

Yasmine El Rafie (YER)
Personnummer 198002180449
elrafieyasmine@gmail.com
+46768760969



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YASMINE EL RAFIE"
Signerade 2026-05-11 14:52:07 CEST (+0200)

Johan Lindersson (JL)
Personnummer 197206220415
johan.lindersson@gmail.com
+46702786450



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LINDERSSON"
Signerade 2026-05-11 17:45:12 CEST (+0200)

Lanta Ricknell (LR)
Personnummer 196312261453
anders.ricknell@tofaba.com
+46705924626



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS RICKNELL"
Signerade 2026-05-11 14:50:44 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577780965

Saeid Mohtavi Heravi (SMH)
Personnummer 198409164178
heravi.saeid@yahoo.com
+46736619456



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Saeid Heravi"
Signerade 2026-05-11 16:03:01 CEST (+0200)

Marcus Suurküla (MS)
Personnummer 195711080076
marcus.1957@outlook.com
+46790794087



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Suurküla"
Signerade 2026-05-11 15:28:24 CEST (+0200)

Nicklas Söderqvist (NS)
Personnummer 198311180155
nicklas.soderqvist2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICKLAS EKELUND"
Signerade 2026-05-11 21:08:03 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzell Revisionsbyrå AB
Personnummer 195505144039
per@engzellrevision.se
+46766111019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-05-11 21:22:52 CEST (+0200)

Mattias Malicki (MM)
Personnummer 197901200498
mattias_malicki@hotmail.com
+46700811520



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS MALICKI"
Signerade 2026-05-11 21:46:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577780965

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>

