

# Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen  
Skulptrisen

769622-9223

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 13 |
| Revisionsberättelse    | 14 |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Skulptrisen, bildad 2011-04-01, förvärvade 2013-06-26 fastigheten Torson 1 med adress Skulptörvägen 4-6 i JOHANNESHÖV.

Fastighetens taxeringsvärde är 30 803 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 14 361 000 kronor, och 16 442 000 kronor för mark. Total lägenhetsyta är 952 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 194 m<sup>2</sup>. Byggnaden har 15 lägenheter, varav 14 är upplåtna med bostadsrätt och en är hyresrätt. Dessutom finns två uthyrningsbara lokaler.

Föreningen äger marken. (äganderätt)

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och är en äkta förening. Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen har underhållsplan

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På årsstämman 2025-05-22 blev styrelsens sammansättning och konstituering enligt följande:

|                |            |
|----------------|------------|
| David Sjölund  | Ordförande |
| Ulrika Ahlholm | Ledamot    |
| Pia Örjeheim   | Ledamot    |

Ulrika Ahlholm har sedan dess avgått och ersatts av Eva Karlström

Till revisor valdes:

Thitipong Pinitwechakarn Strid

Tre lägenheter har under året överlåtits. Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 19 personer.

För att skydda fastigheten mot översvämning så har backstopp installerats på de två utgående avloppsstammarna, dessa förhindrar att avlopp trycks baklänges in i huset.

## KORT HISTORIK AV VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DE SENASTE ÅREN

|      |   |                                                                                                                                |
|------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014 | - | Nytt tak lagt.<br>Fiber från Ownit indraget i fastigheten.                                                                     |
| 2015 | - | 3-fas el indraget i fastigheten, fram till lägenheterna<br>Nya gruppcentraler i alla lägenheter                                |
| 2016 | - | Ny dränering av fastigheten färdigställd                                                                                       |
| 2017 | - | Stambyte i källaren, fastigheten nu helt stambytt                                                                              |
| 2018 | - | Ny tvättstuga i källaren<br>Stödmur uppförd på framsidan<br>Nya kärl för sophantering byggda, med lagring under mark.          |
| 2019 | - | 2 st. barnvagnsförråd färdigställdes, ett i varje trappuppgång.<br>Ett stängsel har byggts runt tomten för att minska klotter. |
| 2020 | - | 2 st. barnvagnsramper byggdes, en till vardera ingång.                                                                         |
| 2021 | - | Nya kodlås till portarna installerade                                                                                          |
| 2022 | - | Nya cykelställ, samt nytt torkskåp till tvättstugan                                                                            |
| 2023 | - | En lägenhet avyttrades efter renovering. Överskottet från försäljningen användes till att amortera ner föreningens lån.        |
| 2024 | - | Byte av pumpar i pumpgruppen                                                                                                   |

## FLERÅRSÖVERSIKT, VIKTIGA NYCKELTAL

|                                            | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning (tkr)                      | 1 216      | 1 147      | 1 063      | 1 043      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)    | 97         | -176       | 872        | 111        |
| Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt     | 919 kr     | 871 kr     | 812 kr     | 789 kr     |
| Årsavgift andel av totala rörelseintäkter  | 68%        | 68%        | 69%        | 68%        |
| Skuldsättning per kvadratmeter             | 11 344 kr  | 10 602 kr  | 10 471 kr  | 13 562 kr  |
| Skuldsättning per kvadratmeter bostadsrätt | 14 444 kr  | 13 500 kr  | 13 333 kr  | 17 269 kr  |
| Sparande per kvadratmeter                  | 170 kr     | -68 kr     | 44 kr      | 183 kr     |
| Räntekänslighet                            | 11%        | 11%        | 11%        | 15%        |
| Energikostnad per kvadratmeter             | 261 kr     | 254 kr     | 234 kr     | 223 kr     |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Balanserat<br>resultat | Årets resultat | Totalt     |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång | 24 510 000           | 765 000                 | -1 252 829             | -176 182       | 23 845 989 |
| Balanseras i ny<br>räkning |                      |                         | -176 182               | 176 182        |            |
| Årets Resultat             |                      |                         |                        | 96 781         | 96 781     |
| Belopp vid årets<br>utgång | 24 510 000           | 765 000                 | -1 429 011             | 96 781         | 23 942 770 |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Ansamlad förlust | -1 429 011 |
| Årets vinst      | 96 781     |
| Totalt           | -1 332 230 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 332 230 |
|-------------------------|------------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultatrapport

2025-01-01 -  
2025-12-31

2024-01-01 -  
2024-12-31

### Rörelseintäkter

|                        |       |           |           |
|------------------------|-------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning        | Not 1 | 1 216 253 | 1 146 577 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 0         | 0         |
| Summa rörelseintäkter  |       | 1 216 253 | 1 146 577 |

### Rörelsekostnader

|                          |       |          |          |
|--------------------------|-------|----------|----------|
| Drift                    | Not 3 | -589 553 | -714 934 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -39 026  | -44 033  |
| Personalkostnader        | Not 5 | -77 275  | -77 661  |
| Avskrivningar            |       | -97 845  | -97 845  |
| Summa Rörelsekostnader   |       | -803 699 | -934 473 |

|                 |  |         |         |
|-----------------|--|---------|---------|
| Rörelseresultat |  | 412 554 | 212 104 |
|-----------------|--|---------|---------|

### Finansiella poster

|                          |  |          |          |
|--------------------------|--|----------|----------|
| Ränteintäkter            |  | 0        | 0        |
| Räntekostnader           |  | -315 773 | -388 286 |
| Summa Finansiella poster |  | -315 773 | -388 286 |

|                                   |  |        |          |
|-----------------------------------|--|--------|----------|
| Resultat efter finansiella poster |  | 96 781 | -176 182 |
|-----------------------------------|--|--------|----------|

|                     |  |        |          |
|---------------------|--|--------|----------|
| Resultat före skatt |  | 96 781 | -176 182 |
|---------------------|--|--------|----------|

|         |  |   |   |
|---------|--|---|---|
| Skatter |  | 0 | 0 |
|---------|--|---|---|

|                |  |        |          |
|----------------|--|--------|----------|
| Årets Resultat |  | 96 781 | -176 182 |
|----------------|--|--------|----------|

DS

## Balansräkning

2025-01-01 -  
2025-12-31

2024-01-01 -  
2024-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

Fastighet

Not 6

36 223 110

36 025 735

Summa Anläggningstillgångar

36 223 110

36 025 735

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

54 070

31 873

Skattefordringar

0

0

Summa Kortfristiga fordringar

54 070

31 873

##### Kortfristiga placeringar

Återköp lägenhet

0

0

Summa Kortfristiga placeringar

0

0

Kassa och Bank

896 253

227 231

Summa Omsättningstillgångar

950 323

259 104

Summa Tillgångar

37 173 433

36 284 839

DS

## Balansräkning

2025-01-01 -  
2025-12-31

2024-01-01 -  
2024-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 24 510 000 | 24 510 000 |
| Upplåtelseavgifter        | 765 000    | 765 000    |
| Yttre fond                | 0          | 0          |
| Summa Bundet eget kapital | 25 275 000 | 25 275 000 |

#### Fritt eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat      | -1 429 011 | -1 252 829 |
| Årets resultat           | 96 781     | -176 182   |
| Summa Fritt eget kapital | -1 332 230 | -1 429 011 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa eget kapital | 23 942 770 | 23 845 989 |
|--------------------|------------|------------|

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Långfristiga skulder | 12 999 707 | 12 149 707 |
|----------------------|------------|------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |         |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Leverantörsskulder                           | 127 368 | 194 173 |
| Skatteskulder                                | 0       | 0       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 103 588 | 94 970  |
| Summa kortfristiga skulder                   | 230 956 | 289 143 |

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Summa eget kapital och skulder | 37 173 433 | 36 284 839 |
|--------------------------------|------------|------------|



| Kassaflödesanalys                                    | 2025-01-01 -<br>2025-12-31 | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kassaflöde från löpande verksamhet                   |                            |                            |
| Rörelseintäkter                                      | 1 216 253                  | 1 146 577                  |
| Rörelsekostnader                                     | -705 854                   | -836 628                   |
| Erlagd ränta                                         | -315 773                   | -388 286                   |
| Summa kassaflöde från löpande verksamheten           | 194 626                    | -78 337                    |
| Förändringar i rörelsekapital                        |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar    | -22 197                    | 817                        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder       | -58 187                    | 100 008                    |
| Summa förändringar i rörelsekapital                  | -80 384                    | 100 825                    |
| Summa kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 114 242                    | 22 488                     |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet               |                            |                            |
| Intäkt av såld lägenhet                              | 0                          | 0                          |
| Investeringar i fastighet                            | -295 220                   | -303 990                   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet              |                            |                            |
| Amorteringar / nyupptag av lån                       | 850 000                    | 150 000                    |
| Kassaflöde totalt                                    | 669 022                    | -131 502                   |
| Likvida medel vid årets början                       | 227 231                    | 358 733                    |
| Förändring under året                                | 669 022                    | -131 502                   |
| Likvida medel vid årets slut                         | 896 253                    | 227 231                    |

Kassaflödet från investeringar och finansieringar är av engångskaraktär. Vi tittar noga på kassaflödet från löpande verksamhet för att hålla likvida medel på en god nivå.

DS

## Noter

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

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader: 250 år

Maskiner och inventarier: 10 år

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor.

|       |                                         | 2025-01-01 -<br>2025-12-31 | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Not 1 | <b>Nettoomsättning</b>                  |                            |                            |
|       | Månadsavgifter                          | 827 484                    | 783 573                    |
|       | Hyror bostäder                          | 74 473                     | 70 260                     |
|       | Hyror lokaler                           | 290 752                    | 266 738                    |
|       | Pant-, Överlåtelse- och Övriga avg.     | 13 544                     | 2 006                      |
|       | Ersättning vattenförbrukning från lokal | 10 000                     | 24 000                     |
|       | Övrigt                                  |                            | 0                          |
|       | <b>Summa nettoomsättning</b>            | <b>1 216 253</b>           | <b>1 146 577</b>           |
| Not 2 | <b>Övriga rörelseintäkter</b>           |                            |                            |
|       | Vinst vid avyttring av bostadsrätt      | 0                          | 0                          |
|       | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| Not 3 | <b>Drift</b>                            |                            |                            |
|       | El                                      | -25 628                    | -22 375                    |
|       | Kabel-TV                                | 0                          | 0                          |
|       | Uppvärmning                             | -273 574                   | -268 338                   |
|       | Bredband                                | -34 020                    | -34 020                    |
|       | Vatten & Avlopp                         | -51 540                    | -55 249                    |
|       | Sophämtning                             | -22 880                    | -28 287                    |
|       | Reparationer och underhåll              | -97 416                    | -226 123                   |
|       | Fastighetsavgift / Fastighetsskatt      | -57 403                    | -54 532                    |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -27 092                    | -26 010                    |
|       | Övriga fastighetskostnader              | 0                          | 0                          |
|       | <b>Summa drift</b>                      | <b>-589 553</b>            | <b>-714 934</b>            |

DS

## Noter

|       |                                       | 2025-01-01 -<br>2025-12-31 | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Not 4 | <b>Övriga externa kostnader</b>       |                            |                            |
|       | Självrisk vid skada                   | 0                          | 0                          |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 0                          | 0                          |
|       | Redovisningstjänster                  | -36 000                    | -36 000                    |
|       | Konsultarvoden                        | 0                          | 0                          |
|       | Bankkostnader                         | -3 026                     | -3 033                     |
|       | Revisorskostnader                     | 0                          | -5 000                     |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-39 026</b>             | <b>-44 033</b>             |
| Not 5 | <b>Personalkostnader</b>              |                            |                            |
|       | Styrelsearvoden                       | -58 800                    | -57 300                    |
|       | Sociala avgifter                      | -18 475                    | -20 361                    |
|       | <b>Summa personalkostnader</b>        | <b>-77 275</b>             | <b>-77 661</b>             |
| Not 6 | <b>Fastighet</b>                      |                            |                            |
|       | Taxeringsvärde byggnader              | 14 361 000                 | 12 691 000                 |
|       | Taxeringsvärde mark                   | 16 442 000                 | 18 066 000                 |
|       | <b>Summa Fastighet</b>                | <b>30 803 000</b>          | <b>30 757 000</b>          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 25 695 713                 | 25 391 723                 |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark       | 12 808 595                 | 12 808 595                 |
|       | Värde nyanskaffningar                 | 295 220                    | 303 990                    |
|       | Utgående anskaffningsvärde            | 38 799 528                 | 38 504 308                 |
|       | Ingående avskrivningar                | -2 478 573                 | -2 380 728                 |
|       | Årets avskrivningar                   | -97 845                    | -97 845                    |
|       | Utgående avskrivningar                | -2 576 418                 | -2 478 573                 |
|       | <b>Bokfört värde</b>                  | <b>36 223 110</b>          | <b>36 025 735</b>          |

ps

Årsredovisning upprättad 2026-01-25.

Underskrifter

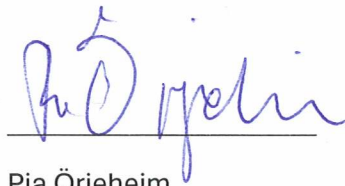
JOHANNESHOV 2026-04-18



Erik Olsson



Eva Karlström



Pia Örjeheim



Christer Nejström

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2026-04-14



Thitipong Pinitwechakarn Strid

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Skulptrisen** org.nr 769622-9223

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skulptrisen för räkenskapsåret **20250101 – 20251231**.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per **20251231** (balansdagen).

Jag **tillstyrker** därför att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt
- disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

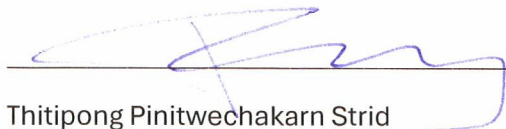
### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och för att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina/våra uttalanden. En revision innefattar att granska räkenskaper och underlag samt att bedöma styrelsens förvaltning inom ramen för uppdraget.

Stockholm 20260414



---

Thitipong Pinitwechakarn Strid