

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen REX UPA

702001-7708

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsföreningen REX UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1920-03-13.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Sandbacken Mindre 7

Föreningen förvärvade fastigheten 1920. Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1929.

Föreningen har 33 st lägenheter och 1 lokal upplåtna med bostadsrätt samt 10 st lokaler med hyresrätt. Totalyta är 3.333 kvm varav boyta 2.863 kvm och lokalyta 470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olof Linder	Ordförande
Anders Lennartsson	Styrelseledamot
Anders Olof Willsson	Styrelseledamot
Sandra Carls	Styrelseledamot
Petteri A M Flanagan Karttunen	Styrelseledamot
Stina Wirsén Hedengren	Suppleant
Yngve R Wilhelm Lindqvist	Suppleant

Valberedning

Anniqa Boutard
Ingrid Johnsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Stina Ek Stenstrand Revisor
Charina Hallberg Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan

År 2025

- Monterat hjärtstartare på gården.
- Bytt ut golvet i elrummet från lergolv till golv med krossmaterial.
- Hissen Tjärhovsgatan bytt slutblecket i hissmaskinrummet.
- Bytt genomgående bultar i takstegarna på taket och tätat.
- Bytt fjädrar och vajrar i garageporten.

År 2024

- Byte av källardörrar till säkerhetsdörrar på Nytorgsgatan 19 och 19A.
- Målning av soprum/förrådshus och muren mot grannfastigheten.
- Underhållsmålning av vissa bitar av yttertakets samtidigt som en del gamla bultgenomföringar behövde tätas om.
- Upprustning av innergårdarna med nya möbler, växter, grill och sandlåda.
- Installation av 2 elektriska råttlås på huvudstammen. Ett mot gårdshuset och ett mot gathuset.
- Utbyte av värmekablarna i takfot och stuprör mot gatan samt genomgång och utbyte av vissa värmekablarna mot gården.
- En skorstenspipa i gårdshuset som sotaren underkände har åtgärdats med en instickspipa enär pipan var väldigt svår att täta.

År 2023

- Brandkontroll av rökkanaler
- Monterat skyddsräcken och plattformar vid skorstenar
- Laddplatser för bilar installerade i garaget
- Renovering av entréporter
- Utvändig målning av samtliga fönster & balkongdörrar

År 2022

- OVK besiktning
- Upptagning av ny utgång i garage
- Uppsättning nya elementskydd i trapphus entréer

År 2021

- Reparerat resterande garagegolv
- Installation av undercentral för fjärrvärme
- Installation av centralvärme och VVC
- Renovering av del av EL-rummet, Nytorgsgatan 19A
- Byta en del av avloppshuvudstam på Nytorgsgatan 19

År 2020

- Målning av källartrappa Nytorgsgatan 19 samt gången fram till föreningslokalen
- Reparation i garaget p.g.a. slukhål
- Upprättat av konstruktionsritningsritning för centralvärme och VVC

År 2019

- Målningsarbeten källargång och trappa
- Takvärmeanläggning
- Garagebelysning
- Spolning av stammar Målningsbättrat yttertak Nytorgsgatan

År 2018

- Målningsbättrat yttertakgårdshus och Tjärhovsgatan
- Kapaciteten har utökats i motståndskablarna som ligger i takfot och stuprör mot Nytorgsgatan/Tjärhovsgatan
- Renovering av trapphus och entré Nytorgsgatan 19

År 2017

- Föreningslokalen renoverad
- Gamla tvättstugan i gårdshuset är utriven
- Belysning cykelgången
- Fönsterbrädorna i trapphus renoverade
- Spanjoletter utbyta i entréer
- Utrustat fastigheten med brandskydd

År 2016

- OVK besiktning

År 2015

- Fasadrenovering och nya vädringsbalkonger
- Radonmätning och efterföljande åtgärd

År 2014

- Installation av nya elkablar på yttertak mot gata

År 2013

- Modernisering hiss Nytorgsgatan 19 A
- Fönstermålning

År 2012

- Snörasskydd på taket

År 2011

- Renovering Tvättstuga

År 2010

- Målning yttertak
- Inköp av garageport

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi höjde avgifterna med 3% under 2025 och vi kommer även höja avgifterna med 3% under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början 47 st och 46 st vid slut. Ingen överlåtelse under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 806	2 738	2 548	2 523
Resultat efter finansiella poster	448	-183	-478	-85
Soliditet (%)	82	80	1	4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	473	466	223
Skuldsättning per kvm BOA + LOA (kr/kvm)	4 350	4 950	4 950	4 950
Skuldsättning per kvm bostad yta (kr/kvm)	5 065	5 818	5 818	5 818
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	151	211	266
Räntekänslighet (%)	10	12	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	218	210	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49	51	48	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	39	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	160	145	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	31	26	17

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning av markvärde	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 109 517	66 750 000	-1 921 790	-182 900	66 754 827
Disposition av föregående års resultat:			-182 900	182 900	0
Årets resultat				448 227	448 227
Belopp vid årets utgång	2 109 517	66 750 000	-2 104 690	448 227	67 203 054

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 104 691
årets vinst	448 227
	-1 656 464

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 656 464
	-1 656 464

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 805 778	2 738 425
Övriga rörelseintäkter		123 171	12 189
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 928 949	2 750 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 612 698	-2 000 869
Övriga externa kostnader	4	-77 563	-123 554
Personalkostnader	5	-71 109	-68 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-417 016	-417 016
Summa rörelsekostnader		-2 178 386	-2 610 230
Rörelseresultat		750 563	140 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 298	42 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 634	-366 128
Summa finansiella poster		-302 336	-323 284
Resultat efter finansiella poster		448 227	-182 900
Resultat före skatt		448 227	-182 900
Årets resultat		448 227	-182 900

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	80 923 244	81 340 260
Summa materiella anläggningstillgångar		80 923 244	81 340 260
Summa anläggningstillgångar		80 923 244	81 340 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 074	148 242
Övriga fordringar		43 355	18 605
Summa kortfristiga fordringar		93 429	166 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 250 719	2 326 137
Summa kassa och bank		1 250 719	2 326 137
Summa omsättningstillgångar		1 344 148	2 492 984
SUMMA TILLGÅNGAR		82 267 392	83 833 244

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 109 517	2 109 517
Uppskrivning av mark	6	66 750 000	66 750 000
Summa bundet eget kapital		68 859 517	68 859 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 104 691	-1 921 790
Årets resultat		448 227	-182 900
Summa fritt eget kapital		-1 656 464	-2 104 690
Summa eget kapital		67 203 053	66 754 827
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 500 000	3 000 000
Leverantörsskulder		108 223	105 993
Skatteskulder		12 942	17 934
Övriga skulder		99 163	130 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	344 011	323 921
Summa kortfristiga skulder		7 064 339	3 578 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 267 392	83 833 244

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		750 563	140 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		417 016	417 016
Erhållen ränta		22 298	42 844
Erlagd ränta		-330 748	-346 761
Betald inkomstskatt		-29 742	-26 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		829 387	227 083
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		98 168	-146 706
Förändring av kortfristiga fordringar		0	149 115
Förändring av leverantörsskulder		2 230	8 642
Förändring av kortfristiga skulder		-5 203	127 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten		924 582	365 230
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	0
Årets kassaflöde		-1 075 418	365 230
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 326 137	1 965 700
Likvida medel vid årets slut		1 250 719	2 330 930

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,18-2%
Fastighetsförbättringar	5,15%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm BOA + LOA (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm bostad yta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 363 924	799 063
Hysesintäkter lokaler	1 073 598	1 063 955
Hysesintäkter garage	166 600	165 900
Deb. fastighetsskatt	37 050	29 196
Breband	55 506	59 125
El laddstolpe	29 222	22 305
Årsavgift uppvärmning & varmvatten medlemmar	0	519 590
Uppvärmning varmvatten lokaler	75 451	67 358
Övriga intäkter	4 428	11 933
	2 805 779	2 738 425

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt obligatoriskt tillägg för bredband vilket redovisas på separat rad i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	-99 545	-86 810
Uppvärmning	-599 757	-533 267
Vatten	-135 814	-104 925
Sophämtning/renhållning	-78 235	-63 518
Snöröjning och sandning	0	-11 062
Städning och Mattvätt	-104 425	-95 373
Hissar inkl. besiktning	-73 981	-23 068
Fastighetsskötsel	-64 688	-78 557
Fastighetsförsäkringar	-82 487	-78 816
Kabel-TV	-7 369	-7 294
Bredband	-52 383	-52 383
Reparationer	-131 880	-422 937
Planerad underhåll	0	-267 562
Fastighetsskatt & avgift	-153 910	-150 530
Övriga kostnader	-28 225	-24 766
	-1 612 699	-2 000 868

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	-52 455	-72 313
Övriga kostnader	-25 108	-51 241
	-77 563	-123 554

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	71 109	68 791

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 602 113	19 602 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 602 113	19 602 113
Ingående avskrivningar	-5 011 853	-4 594 837
Årets avskrivningar	-417 016	-417 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 428 869	-5 011 853
Ingående uppskrivningar	66 750 000	0
Uppskrivning av mark	0	66 750 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	66 750 000	66 750 000
Utgående redovisat värde	80 923 244	81 340 260
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	82 000 000	89 000 000
	131 000 000	128 000 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
SHB lån 477822; villkorsändring 260430; ränta 2,690%	-2 500 000	-2 500 000
SHB lån 477823; villkorsändring 270430; ränta 2,780%	-4 000 000	-4 000 000
SHB lån 436462; villkorsändring 260130; ränta 1,380%	-3 000 000	-3 000 000
SHB lån 860007; villkorsändring 260301; ränta 2,900%	-1 000 000	-3 000 000
SHB lån 250343; villkorsändring 300301; ränta 1,120%	-4 000 000	-4 000 000
	-14 500 000	-16 500 000
Kortfristiga skulder	-6 500 000	-3 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn räntor	13 253	19 367
Uppl kostnad inkl arvoden & soc. avgift	173 996	75 303
Förutbetalda hyror/avgifter	156 762	229 252
	344 011	323 922

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- -

Stockholm

Hans-Olof Linder

Anders Lennartsson

Anders Olof Willsson

Petteri A.M. Flanagan Karttunen

Sandra Carls

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stina Ek Stenstrand
Internt revisor

Charina Hallberg
Internt Revisor