

Bostadsrättsföreningen

Skulpturparken

Org.nr: 769636-7494

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skulpturparken, 769636-7494, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-13 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Klas Roth
Ledamot	Kajsa Björklund
Ledamot	Mariela Djordjevic
Ledamot	Henrik Gilbertsson
Ledamot	Sabina Lääveri
Ledamot	Cassandra Nauman
Ledamot	Magnus Pettersson

Revisor

Auktoriserad revisor	Joakim Åhsberg
	Allians Revision & Redovisning AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kollekten 2 i Stockholm kommun med därpå två uppförda byggnader med 83 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Sköndalsvägen 109-111 och Thorsten Levenstams väg 2 A-E.

I fastigheten finns ett underjordiskt garage med 36 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8	44	3	28	-	-

Total tomtarea:	3 589	kvm
Total bostadsarea:	5 097	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 097	kvm
Total lokalarea:	157	kvm
Total garagearea:	1 128	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)
Dalai Konsult AB	93
Ayna Yoga	64

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	F.T Drift
Bredband	Telenor
Städning	F.T Drift
Avfallshantering	Prezero / Stockholm vatten
Elavtal	Bixia / Ellevio
Fjärrvärme	Stockhom Exergi
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 266 tkr (186 tkr) och planerat underhåll för 46 tkr (0).

Underhållsplan

Styrelsen arbetar för att ta fram en underhållsplan för kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

De första boende flyttade in i Brf Skulpturparken under april månad 2020, och föreningen har nu funnits i mer än fem år. Under vårterminen 2021 var det dags för Einar Mattsson att lämna över till boende.

Styrelsen, Brf Skulpturparken har därefter haft återkommande föreningsstämmor med medlemmar, och både 2-års och 5-års besiktning har genomförts av Einar Mattsson i samverkan med styrelsen. 5-års besiktningen ägde rum sommaren 2025.

Styrelsen har regelbundna möten där vi tar upp sådant som har med boende, fastigheten, gården och förvaltarna att göra. Styrelsen tar regelbundet upp frågor om underhåll av bland annat fastigheten och ekonomin, och har återkommande kontakter med boende.

Brf Skulpturparkens förvaltare är från, 2024: PHM Redovisning AB för ekonomisk förvaltning och FT Drift för teknisk förvaltning. Felanmälningar görs till FT Drift.

Boende har tillgång till både en tvåhjulig och en trehjulig el-cykel och dessa kan bokas via föreningens webbsida.

Ordningsregler finns för alla boende.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har arrangerat trivsel och städdagar under vår- och höstterminen 2025. Trivsel och städdagar är återkommande inslag under vårterminen och höstterminen.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet

Styrelsen för Brf Skulpturparken arbetar för en god ekonomi i föreningen, för att fastigheten och gården är i fortsatt gott skick samt för allas trivsel. Brf Skulpturparken ska vara en mycket välskött och attraktiv förening. Det ska finnas tydlig information till medlemmarna samt lyhördhet inför medlemmars intressen och behov. Kontakt med medlemmar ska ske fortlöpande och nya medlemmar hälsas välkomna.

Föreningen ska även arbeta aktivt med planerat underhåll, driftoptimering förutom god ekonomi. Styrelsen ska arbeta för medlemmarnas bästa både med avseende på föreningens ekonomi, fortlöpande översyn av avtal, aktivt underhållsarbete och arbete med garantiärenden i syfte att bästa möjliga boende och gemensam trivsel ska upprätthållas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el, vatten och bredband. Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 090	6 015	5 858	5 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 574	- 4 895	- 5 125	- 3 872
Soliditet, %	72	72	73	65
Sparande kr/per kvm	128	71	681	287
Årsavgift/kvm	980	970	923	852
Energikostnad kr/kvm	200	248	259	214
Räntekostnad kr/kvm	335	392		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	13 963	14 076	17 222	17 333
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 483	17 625	17 753	17 867
Skuldkvot	14.5	14.8		
Räntekänslighet	17.8	18.2	19	21
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	81	82	78	80

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Avgifterna kan behöva höjas för att säkerställa föreningens framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	258 740 000	461 124	- 13 528 822	- 4 894 830
Omföring av föreag års resultat			-4 894 830	4 894 830
Avsättning till underhållsfond		182 335	-182 335	
Årets resultat				-4 573 804
Vid årets slut	258 740 000	643 459	- 18 605 987	- 4 573 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 18 605 987
Årets resultat	- 4 573 804
Totalt	- 23 179 791

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	198 839
Anspråktagande av underhållsfond	- 46 063
Balanseras i ny räkning	- 23 332 567
Totalt	- 23 179 791

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

6 089 619

6 015 211

Övriga rörelseintäkter

3

64 833

41 181

Summa rörelseintäkter

6 154 452

6 056 392

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader

4

-2 778 958

-2 827 746

Övriga kostnader

5

-378 012

-188 939

Personalkostnader

6

-88 051

-82 927

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-5 346 063

-5 346 063

Summa rörelsekostnader

-8 591 084

-8 445 675

RÖRELSERESULTAT

-2 436 632

-2 389 283

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

60

353

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 137 232

-2 505 900

Summa finansiella poster

-2 137 172

-2 505 547

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 573 804

-4 894 830

RESULTAT FÖRE SKATT

-4 573 804

-4 894 830

ÅRETS RESULTAT

-4 573 804

-4 894 830

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	324 201 812	329 547 875
Summa materiella anläggningstillgångar		324 201 812	329 547 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 251 812	329 597 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 072 552	1 327 367
Övriga fordringar		86 883	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 467	182 186
Summa kortfristiga fordringar		1 255 902	1 509 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 455 808	2 037 378
Summa kassa och bank		2 455 808	2 037 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 711 710	3 546 944
SUMMA TILLGÅNGAR		327 963 522	333 144 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 740 000	258 740 000
Underhållsfond		643 459	461 124
Summa bundet eget kapital		259 383 459	259 201 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 605 987	-13 528 822
Årets resultat		-4 573 804	-4 894 830
Summa fritt eget kapital		-23 179 791	-18 423 652
SUMMA EGET KAPITAL		236 203 668	240 777 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 612 500	57 615 390
Övriga skulder		160 494	155 949
Summa långfristiga skulder		34 772 994	57 771 339
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		34 772 994	57 771 339
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	54 498 415	32 218 815
Förskott från kunder		4 538	3 094
Leverantörsskulder		327 473	244 227
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Skatteskulder		177 910	172 120
Övriga skulder		19 604	19 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 908 920	1 888 322
Summa kortfristiga skulder		56 986 860	34 596 008
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		56 986 860	34 596 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 963 522	333 144 819

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-4 573 804	-4 894 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 346 063	5 346 063
Summa		772 259	451 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		253 664	-1 252 912
Förändring av rörelseskulder		115 797	828 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 141 720	27 122
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-723 290	-651 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-723 290	-651 180
Årets kassaflöde		418 430	-624 058
Likvida medel vid årets början		2 037 378	2 661 436
Likvida medel vid årets slut		2 455 808	2 037 378

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning upprättas inte enligt ÄRL 7:3, mindre koncern.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Yttertak	40
Fasad	50
Badrum	15
Kök	30
Fönster	50
Stammar	25
Ventilation	25
El	40
Hiss	25
Hyresgästanpassning	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 282 653	4 296 965
Hyror	1 042 398	1 040 210
Taxebundna intäkter	713 637	648 204
Hyrestillägg	7 404	7 404
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 990	16 596
Övriga intäkter	10 539	5 834
Totalt nettoomsättning	6 089 619	6 015 211

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	34 800
Övriga intäkter	64 833	6 381
Totalt övriga rörelseintäkter	64 833	41 181

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	46 063	0
Fastighetskötsel, lokalvård och trädgård	319 555	248 846
Reparationer	355 594	279 993
Garagekostnader	26 316	0
El	601 119	929 740
Uppvärmning	480 322	480 547
Vatten	195 125	169 487
Sophämtning	124 956	151 365
Fastighetsförsäkring	67 926	63 507
Bredband	195 917	144 960
Förvaltningsarvode	274 215	273 242
Fastighetsskatt	91 850	86 060
Totalt driftskostnader	2 778 958	2 827 746

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Befarade hyres- och avgiftsförluster	174 196	0
Programvaror	42 852	36 125
Konsultarvode	0	16 989
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 990	37 500
Revisionskostnader	32 305	25 460
Övrigt	96 669	72 866
Totalt övriga kostnader	378 012	188 939

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	21 051	24 982
Styrelsearvode	67 000	57 945
Totalt personalkostnader	88 051	82 927

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	281 189 424	281 189 424
Mark	69 750 576	69 750 576
Utgående anskaffningsvärden	350 940 000	350 940 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 21 392 125	- 16 046 062
Årets avskrivning på byggnader	- 5 346 063	- 5 346 063
Utgående avskrivningar	-26 738 188	-21 392 125
Utgående redovisat värde	324 201 812	329 547 875
<i>Varav</i>		
Byggnader	254 451 236	259 797 299
Mark	69 750 576	69 750 576

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-12-21	2,46 %	9 599 200	9 968 400
SBAB	2026-12-21	2,46 %	10 503 045	10 785 025
SBAB	2026-12-21	2,46 %	11 393 280	11 465 390
SBAB	2026-09-14	2,82 %	11 465 390	11 465 390
SBAB	2026-09-14	2,82 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2027-11-22	2,82 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2027-08-16	1,12 %	11 537 500	11 537 500
SBAB	2030-08-15	1,26 %	11 537 500	11 537 500
Summa skulder till kreditinstitut			89 110 915	89 834 205
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-54 498 415	-32 218 815
			34 612 500	57 615 390

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	92 300 000	92 300 000
Summa:	92 300 000	92 300 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har låtit installera ladd boxar för fler el- och hybridbilar i garaget.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Klas Roth
Ordförande

Kajsa Björklund
Ledamot

Mariela Djordjevic
Ledamot

Henrik Gilbertsson
Ledamot

Sabina Lääveri
Ledamot

Cassandra Nauman
Ledamot

Magnus Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allians Revision & Redovisning AB
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Brf Skulpturparken År 2025.pdf

(103338 byte)
SHA-512: 6bf3be7def1884860eca85120e053c9ee2059
27a5fb9ceafb207bf1af3627d22ef11031381ca3f7e55
dae59e920504a2eb6ad60d7e87c303a441cec5684d95b

Underskrifter

2026-04-30 17:23:20 (CET)



Eva Kristina Cassandra Neuman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 15:58:42 (CET)



Henrik Arnold Gilbertsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 14:56:06 (CET)



Kajsa Viola Christina Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 14:55:45 (CET)



Klas Roth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 13:25:04 (CET)



Magnus Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 16:23:45 (CET)



Mariela Djordjevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-02 19:13:53 (CET)



Sabina C V Lääveri Björkgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 10:22:57 (CET)



Joakim Sven Fredrik Åhsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Skulpturparken År 2025

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

SHA-512:

32228711108e202ad468dc36dcc0b320d9d291605389c99c71aead4dbf097bf14a38b0913eff7e00a756a70cd312fe6576123e9f78d184349db57bb8ffdc9ecd



Om detta kvitto

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