

Bostadsrättsföreningen

Skrivkortet 2

Org.nr: 769620-8060

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, organisationsnummer 769620-8060, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 3156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter varav 64 st bostadsrätter med 2851 kvadratmeter och 5 hyresrätter med 243 kvadratmeter samt 36 garageplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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	Peter Pettersson
Ledamot	Anna Lindgren
Ledamot	Ali Hussein Luay
Ledamot	Noah Wedin
Suppleant	Aljaz Kovac
Suppleant	Emmeli Holm
Suppleant	Saga Snidare

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Johan Wahlström
	Brf Revisorerna

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Sandberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Hyresförhandling
Städning
Fastighetsskötsel
Fiber
Fastighetsjour
Hemsida
Tvättstuga
Portlåssystem
Elnät
Elavtal
Distribution & copyright
Vatten och avfall
Snöröjning
Fjärrvärme
Brandskydd

Leverantör

allabrf.se
Fastighetsägarna Stockholm
BA Prima Care AB
SBC
Stockholms Stadsnät AB
Securitas AB
Simply BRF AB
BRF Hektografen
Avarn AB
Ellevio
Fortum
Tele2
Stockholm vatten & avfall SVOA
Klottrets fiende
Stockholm Exergi
Brandsäkra

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Totalyta (m²): **3 094**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	46
2 rok	2
3 rok	16
Summa	64

2851 kvm

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	3
3 rok	2
Summa	5

243 kvm

Totalt antal bostadslägenheter: **69**

Garage och P-platser

	Antal platser
	41

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-10-07

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört och planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Oljning av entrépartier	2023	Oljning och målning av portar på framsidan
Nya sopkärl	2023	Nya skåp med sortering av matavfall har köpts in.
Beskärning av träd framsida	2023	Åtgärden skulle genomföras 2022
Åtgärder efter OVK	2024	Åtgärder efter OVK
Avloppspolning i en lägenhet i 2024 föreningen		Stopp i avloppet
Byte av DUC-ar i undercentral	2026	
Inrättande av miljörum	2026	Miljörum måste inrättas för att uppfylla kraven på fastighetsnära sopsortering.
Åtgärda portlåssystemet	2026-2027	Portlåssystemet och porttelefonin behöver uppdateras eller förbättras alternativt bytas ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt fastighetsskötare från Veterankraft till SBC.
SBC har utfört driftkontroll för att optimera värmesystemet.
Föreningen har bytt revisor från Borevision till BRF Revisorerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresrätt har lagts ut till försäljning.

Medlemsinformation

Mer engagemang

Föreningen är relativt liten och är beroende av engagerade medlemmar. Styrelsen har under 2025 bestått av 4 ordinarie ledamöter vilket är för lågt och det avspeglar sig i verksamheten.

Vi önskar att vi vore fler i styrelsen.

Föreningens förvaltning är alla medlemmars ansvar och styrelsen hoppas därför att fler vill engagera sig.

81 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

84 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen, tkr				
Nettoomsättning, tkr	3 857	3 594	3 018	2 590
Årsavgifter, tkr	3 140	2 977	2 394	1 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 56	- 663	- 1 213	- 680
Föreningen, %				
Soliditet ¹ , %	61	61	61	60
Snittränta, %	3.2	3.5	3.6	4.1
Räntekänslighet, %	7.0	7.4	9.3	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	83	80	75
Rubrik				
Energikostnad / kvm	344	340	310	287
Skuldsättning / kvm	6 809	7 073	7 220	7 446
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 055	1 044	839	626
Sparande / kvm	320	135	-57	101

¹ eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 683 015	20 119 081	1 338 702	- 14 349 200	- 662 504	35 129 094
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			172 000	-172 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 900	18 900		0
Balanseras i ny räkning				- 662 504	662 504	0
Årets resultat					- 55 866	- 55 866
Belopp vid årets utgång	28 683 015	20 119 081	1 491 802	- 15 164 804	- 55 866	35 073 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 164 804
Årets resultat	- 55 866
Totalt	- 15 220 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	172 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 26 480
Balanseras i ny räkning	- 15 366 190
Totalt	- 15 220 670

Upplysning om förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, liksom ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 856 838	3 593 770
Övriga rörelseintäkter		883	0
Summa rörelseintäkter		3 857 721	3 593 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 912 419	-1 861 703
Administration och förvaltning	4	-187 885	-297 074
Personalkostnader	5	-118 278	-118 277
Avskrivningar		-1 035 778	-1 032 473
Övriga rörelsekostnader		0	-28 209
Summa rörelsekostnader		-3 254 360	-3 337 736
RÖRELSERESULTAT		603 361	256 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 420	71 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 647	-990 050
Summa finansiella poster		-659 227	-918 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 866	-662 504
RESULTAT FÖRE SKATT		-55 866	-662 504
ÅRETS RESULTAT		-55 866	-662 504

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	53 849 117	54 855 285
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	177 661	207 271
Summa materiella anläggningstillgångar		54 026 778	55 062 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 026 778	55 062 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 490 987	1 800 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 978	92 146
Kundfordringar		798 023	204 872
Summa kortfristiga fordringar		2 414 988	2 097 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		829 749	825 814
Summa kassa och bank		829 749	825 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 244 737	2 923 628
SUMMA TILLGÅNGAR		57 271 515	57 986 184

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		48 802 096	48 802 096
Fond för yttre underhåll		1 491 802	1 338 702
Summa bundet eget kapital		50 293 898	50 140 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 164 804	-14 349 200
Årets resultat		-55 866	-662 504
Summa fritt eget kapital		-15 220 670	-15 011 704
SUMMA EGET KAPITAL		35 073 228	35 129 094
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 068 120	21 884 552
Leverantörsskulder		16 668	364 965
Skatteskulder		9 190	12 418
Övriga skulder		9 684	14 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 094 625	581 028
Summa kortfristiga skulder		22 198 287	22 857 090
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		22 198 287	22 857 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 271 515	57 986 184

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	603 361	256 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 035 778	1 032 473
Realisationsförlust	0	28 209
Summa	1 639 139	1 316 716
Erhållen ränta	24 420	71 512
Erlagd ränta	-683 647	-990 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 912	398 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-324 859	-9 126
Förändring av rörelseskulder	-160 230	210 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 823	599 307
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella tillgångar	0	-510 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-510 697
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-816 432	-453 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-816 432	-453 560
Årets kassaflöde	-321 609	-364 950
Likvida medel vid årets början	2 626 620	2 991 570
Likvida medel vid årets slut	2 305 011	2 626 620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	15-120 år
Markanläggning	50 år
Fiber	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:

Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Sparande per kvm:

Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm:

Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhåll ska ske med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller belopp i enlighet med antagen UH-plan.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	3 009 154	2 846 727
Övriga årsavgifter	130 560	130 220

3 139 714 2 976 947

Hyresintäkter

Bostäder	300 378	284 203
Garage och p-platser	390 757	276 568

691 135 560 771

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 926	17 525
Avgift andrahandsupplåtelse	4 864	28 170
Övriga intäkter	7 199	10 357

25 989 56 052

Totalt nettoomsättning

3 856 838 3 593 770

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	41 496	38 350
Uppvärmning	824 697	832 694
Vatten och avlopp	197 480	179 579
Sophämtning	133 169	117 640

1 196 843

1 168 263

Funktionell anläggningsservice

Brandskydd	14 055	10 060
------------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	56 248	65 909
Fastighetsstäd	38 351	66 642
Trädgårdsskötsel	5 055	0
Snöröjning/sandning	23 657	26 623
Bevakningskostnader	22 965	53 509
Övriga köpta tjänster	122 539	44 234

268 815

256 917

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	90 640	74 388
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	133 318	141 018
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	138 616	131 190

271 934

272 208

Reparationer

Reparationer	57 708	60 967
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	12 425	18 900
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 912 419

1 861 703

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

9 760

15 800

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

81 047

77 335

Extra ekonomisk förvaltning

43 301

53 926

124 348

131 261

Revision

Revisionsarvode

31 500

30 000

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

9 731

4 059

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar

0

84 958

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

3 207

Bankkostnader

750

14 811

Övriga kostnader

11 796

12 979

12 546

30 997

Totalt administration och förvaltning

187 885

297 074

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

90 000

90 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

28 278

28 277

Totalt personalkostnader

118 278

118 277

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

35 000 000

35 000 000

Summa:

35 000 000

35 000 000

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 587 948	42 144 103
Anskaffningsvärde mark	19 686 260	19 686 260
Inköp	0	510 697
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 66 852
Markanläggning	1 193 053	1 193 053
Utgående anskaffningsvärden	63 467 261	63 467 261
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 611 977	- 7 706 977
Försäljningar/utrangeringar	0	38 643
Årets avskrivningar	- 1 006 168	- 943 643
Utgående avskrivningar	-9 618 145	-8 611 977
Utgående redovisat värde	53 849 116	54 855 284
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 621 000	35 558 000
Taxeringsvärde mark	18 745 000	21 914 000
	56 366 000	57 472 000

Not 8. Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	296 101	296 101
Utgående anskaffningsvärden	296 101	296 101
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 88 830	- 59 220
Årets avskrivningar	- 29 610	- 29 610
Utgående avskrivningar	-118 440	-88 830
Utgående redovisat värde	177 661	207 271

Not 9. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
ABRF GROUP AB Klientmedelskonto	1 370 665	1 322 366
Skattekonto	12 355	100
ABRF GROUP	104 596	478 330
Fordran mot leverantör	3 371	0
Summa	1 490 987	1 800 796

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 308	2026-03-10		5 504 530	5 702 388
SBAB 316	2026-05-22		2 504 530	2 702 388
SBAB 324	2026-03-18		5 504 530	5 702 388
SBAB 332	2026-01-20		5 504 530	5 702 388
SBAB 340	2026-06-30		2 050 000	2 075 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 068 120	21 884 552
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 068 120	-21 884 552
			0	0

Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 17 mkr.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Peter Pettersson
Ordförande

Anna Lindgren
Ledamot

Ali Hussein Luay
Ledamot

Noah Wedin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Brf Revisorerna
Johan Wahlström
Revisor