

Brf Stubbåkern 2

Org.nr: 769633-6713

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17





Styrelsen för Brf Stubbåkern 2, organisationsnummer 769633-6713, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

2025 är föreningens nionde räkenskapsår. Föreningen har verkat som bostadsrättsförening sedan december 2019. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket år 2025

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-06-23

Underhållsplanens tidshorisont: 50

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Tomträtten omförhandlas 2028.

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.

Försäkring

Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jill Wennerlid
Ledamot	Julia Lapitskii
Ledamot	Maksym Sydoruk
Ledamot	Simon Eklund
Ledamot	Joakim Jensen
Suppleant	Anna Svensson
Suppleant	Linus Olsson
Suppleant	Marzieh Tousi

Revisor

Auktoriserad revisor	Antony Deng
----------------------	-------------



Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stubbåkern 2

Föreningens adress:

Vintrosagatan 3, 124 73 Bandhagen

Nybyggnadsår: 1958

Ombyggnadsår: 2019-2020

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	89	3 544
3 rok	18	1 248
4 rok	1	86
Summa	108	4 878

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	100
3 rok	8	656
5 rok	2	228
Summa	12	984

Totalt antal bostadslägenheter: 120

Föreningen har två mindre lokaler som för närvarande är outhyrda (15 m²).

	Antal	Total yta m ²
P-platser (Garage)	16	235.6
P-platser	47	
Summa	63	235.6



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Värme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
EI	Fortum
Vatten och avfall	Stockholms Vatten
Fibernät	Global Connect
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB
Serviceavtal hissar	Motum Stockholm
Försäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsjour	Dygnet Runt

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VA-stambyten	2019-2020	Vintrosagatan 3 ombyggd 2019
Utbyte av elinstallationer	2019-2020	Vintrosagatan 1 ombyggd 2020
Byte av hiss	2019-2020	
Ventilationsarbeten	2019-2020	
Nya entreporter	2019-2020	
Renovering 2 tvättstugor	2020	
Målning av trapphus	2019-2020	
Ordningställande av förråd på vinden	2019-2020	
Reparation balkonger	2022	
Installation porttelefon	2023	
OVK Vintrosagatan 3	2024	
Renovering rökluckor	2024	
Underhåll fasad Vintrosagatan 1 och 3	2025	
Reparation utrustning i tvättstugan	2025	
OVK Vintrosagatan 1	2026	
Besiktning avloppsledning i bottenplattan	2026	
Anpassning sophantering till nya lagkrav	2026	
Underhåll entredörrar	2026	
Uppfräschning utemiljön	2026-2027	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

inga

Medlemsinformation

119 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

108 bostadsrätter

116 medlemmar vid räkenskapsårets slut



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 467	7 047	6 653	4 872
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 802	- 1 314	- 2 694	- 4 629
Soliditet ¹ , %	60	60	60	61
Räntekänslighet, %	14	16	17	24
Skuld/kvm bostadsrättsyta	15 781	15 969	16 160	15 073
Skuld/kvm totalyta	12 595	12 745	12 896	12 029
Energikostnad/kvm totalyta	237	211	201	195
Taxeringsvärde/kvm totalyta		19 204	19 204	19 204
Sparande/kvm totalyta	239	171	204	-400
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 090	1 019	972	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	67	71	62

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst förklaras av avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som speglar den årliga värdeminskningen på föreningens tillgångar och påverkar därför inte kassaflödet. Exklusive avskrivningar uppgår det justerade resultatet till 1 428 tkr, att jämföra med 916 tkr för 2024. Det högre justerade resultatet under 2025 beror främst på att både rörelsekostnaderna och räntekostnaderna har minskat under året.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 841 800	3 479 000	613 024	- 46 252 481	- 1 313 631	119 367 712
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			183 390	-183 390		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-128 579	128 579		0
Balanseras i ny räkning				- 1 313 631	1 313 631	0
Årets resultat					- 801 732	- 801 732
Belopp vid årets utgång	162 841 800	3 479 000	667 835	- 47 620 923	- 801 732	118 565 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 47 620 923
Årets resultat	- 801 732
Totalt	- 48 422 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 390
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 34 365
Balanseras i ny räkning	- 48 571 680
Totalt	- 48 422 655



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 466 759	7 047 440
Övriga rörelseintäkter	3	6 758	358 755
Summa rörelseintäkter		7 473 517	7 406 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 755 624	-3 069 163
Administration och förvaltning	5	-349 373	-307 272
Personalkostnader	6	-231 485	-137 991
Avskrivningar		-2 230 007	-2 230 007
Summa rörelsekostnader		-5 566 489	-5 744 433
RÖRELSERESULTAT		1 907 028	1 661 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	2 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 709 593	-2 977 992
Summa finansiella poster		-2 708 760	-2 975 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-801 732	-1 313 631
RESULTAT FÖRE SKATT		-801 732	-1 313 631
ÅRETS RESULTAT		-801 732	-1 313 631



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	194 734 921	196 957 836
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 277	28 369
Summa materiella anläggningstillgångar		194 756 198	196 986 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 756 198	196 986 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 256	28 556
Övriga fordringar		8 744	9 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 540	175 858
Summa kortfristiga fordringar		226 540	213 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 741 318	1 251 040
Summa kassa och bank		1 741 318	1 251 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 967 858	1 464 485
SUMMA TILLGÅNGAR		196 724 056	198 450 690



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		166 320 800	166 320 800
Fond för yttre underhåll		667 835	613 024
Summa bundet eget kapital		166 988 635	166 933 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 620 923	-46 252 481
Årets resultat		-801 732	-1 313 631
Summa fritt eget kapital		-48 422 655	-47 566 112
SUMMA EGET KAPITAL		118 565 980	119 367 712
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 264 621	70 778 000
Summa långfristiga skulder		20 264 621	70 778 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 264 621	70 778 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	56 716 000	7 118 621
Leverantörsskulder		158 140	160 267
Skatteskulder		9 931	12 841
Övriga skulder		4 655	4 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 004 729	1 008 593
Summa kortfristiga skulder		57 893 455	8 304 977
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		57 893 455	8 304 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 724 056	198 450 689

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 907 028	1 661 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 230 007	2 230 007
Summa	4 137 035	3 891 768
Erhållen ränta	833	2 599
Erlagd ränta	-2 709 593	-2 977 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 428 275	916 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-13 095	35 661
Förändring av rörelseskulder	-8 901	-124 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406 279	827 783
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-56 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 961
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-916 000	-931 513
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-916 000	-931 513
Årets kassaflöde	490 279	-160 691
Likvida medel vid årets början	1 251 040	1 411 731
Likvida medel vid årets slut	1 741 319	1 251 040



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Passagesystem	5 år
Inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	5 318 237	4 972 093
Hyresintäkter		
Bostäder	1 382 672	1 299 000
Garage och p-platser	430 054	456 943
	1 812 726	1 755 943
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	288 495	272 207
Övriga intäkter	47 299	47 197
	335 795	319 405
Totalt nettoomsättning	7 466 759	7 047 440

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	331 690
Övriga ersättningar och intäkter	6 758	27 066
	6 758	358 755
Totalt övriga rörelseintäkter	6 758	358 755



Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Uppvärmning	1 025 174	905 999
Övriga taxebundna kostnader	651 091	577 883
	1 676 265	1 483 882
Funktionell anläggningsservice		
Service värmeanläggning	3 479	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	3 275	62 525
	6 754	62 525
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	157 047	215 068
Fastighetsstäd	6 920	0
Övriga köpta tjänster	6 473	0
	170 440	215 068
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	127 545	117 714
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	224 420	217 640
Tomträttsavgälder	259 000	259 000
	610 965	594 354
Reparationer		
Reparationer	15 110	0
Underhåll		
Underhållskostnader	34 365	128 579
Reparationer		
Löpande reparationer	193 924	44 747
Reparationer portar och lås	21 583	35 245
Reparationer el	5 526	13 028
Reparationer värme	3 096	35 972
Reparationer vatten och avlopp	17 595	25 806
Vattenskada	1	429 957
	241 724	584 755
Totalt operativ drift och underhåll	2 755 624	3 069 163



Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten och årsstämma	0	4 715
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	182 592	183 341
Revision		
Revisionsarvode	32 250	25 525
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 433	3 664
Övriga kostnader		
Konsultarvode	78 938	27 000
Bankkostnader	10 655	10 478
Övriga administrativa kostnader	34 732	52 549
	124 325	90 027
Totalt administration och förvaltning	349 373	307 272

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	176 400	105 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	55 085	32 991
Totalt personalkostnader	231 485	137 991

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	218 816 871	218 795 371
Inköp	0	21 500
Utgående anskaffningsvärden	218 816 871	218 816 871
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 21 859 035	- 19 636 120
Årets avskrivningar	- 2 222 915	- 2 222 915
Utgående avskrivningar	-24 081 950	-21 859 035
Utgående redovisat värde	194 734 921	196 957 836
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	88 217 000	70 638 000
Taxeringsvärde mark	42 537 000	48 566 000
	130 754 000	119 204 000

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	130 200 000
Summa:	120 000 000	130 200 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	35 461	35 461
Utgående anskaffningsvärden	35 461	35 461
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 092	0
Årets avskrivningar	- 7 092	- 7 092
Utgående avskrivningar	- 14 184	- 7 092
Utgående redovisat värde	21 277	28 369

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen intäkt (andrahandsupplåtelseavgift)	0	0
Upplupen intäkt (överlåtelseavgift)	0	0
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie	65 298	62 248
Förutbetald tomträttsavgäld	64 750	64 750
Förutbetald funktionskontroll fjärrvärme	0	0
Förutbetald förvaltning	47 148	48 860
Förutbetald övrigt	12 344	0
Summa	189 540	175 858

Not 11. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2026-02-16	3,78 %	15 200 000	15 200 000
Danske Bank	2026-12-30	2,94 %	22 000 000	22 000 000
Danske Bank	2026-02-02	3,66 %	19 200 000	19 800 000
Danske Bank	2027-03-01	3,73 %	14 378 000	14 694 000
Danske Bank	Rörligt	1,25 %	6 202 621	6 202 621
Summa skulder till kreditinstitut			76 980 621	77 896 621
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-56 716 000	-7 118 621
			20 264 621	70 778 000

Det rörliga lånet är stibor 3 månader + 1,25% marginal.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 4/5 lån (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 862	8 676
Upplupna driftskostnader	245 194	233 250
Upplupen revisionskostnad	50 000	50 000
Upplupen förvaltning	0	0
Upplupna bankavgifter	0	0
Upplupet styrelsearvode	105 000	105 000
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	32 991	32 991
Förutbetalda andrahandsupplåtelseavgifter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	563 682	578 676
Summa	1 004 729	1 008 593

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombildning och försäljning av hyresrätt till bostadsrätt på 1 995 000 kr.



Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-25

Jill Wennerlid
Ordförande

Julia Lapitskii

Maksym Sydoruk

Simon Eklund

Joakim Jensen

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

Antony Deng
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.