



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stugan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stugan 2	2001	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners. Värmepumparna tilläggförsäkrade av Arctic Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 2 192 kvm och 1 lokal om 54 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rikard Lindberg Karlsson	Ordförande
Adam Sievert	Kassör
Gustav Persson	Styrelseledamot
Jörgen Löf	Styrelseledamot
Markus Raimo Oskar Juntheikki	Suppleant

Valberedning

Ann-Charlotte Bolander, Mattias Mattisson och Mattias Wijk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per G Hammar	Revisor
Mathias Eklöf	Revisorssuppleant
Arturo Arques	Särskild granskare
Johan Duprez	Särskild granskare

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-11. Stadgeändring § 33 Revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993 ● Total renovering av stigare, stammar, fasad m.m.
- 2002 ● Installation av fiberoptiskt fastighetsnät för bredband
- 2005 ● Underhåll, reparation och målning av fasad på gårdsfastighet
Nyttillverkning och installation av entréportar
- 2008 ● Målning av entré/våningsplan och trapphus
- 2009 ● Ombyggnad av innergård
- 2012 ● Målning av fönster utvändigt
- 2013 ● Utbyte av tvätt-/torkmaskiner
Målning/lackning ytterdörrar
- 2014 ● Stamspolning, horisontell & vertikal
- 2015 ● Installation bergvärme
- 2016 ● Renovering fläktssystem
Nyinstallation av trapphiss i 15A
- 2017 ● Renovering av hiss i 15A
Nyinstallation av grovtvättmaskin
- 2018 ● Installation av säkerhetsanordningar på yttertak
Nyinstallation av torktumlare

- 2018** ● Ommålning av trapphus Tallgatan 9
Renovering av bjälklag Tallgatan 9
Nya koddosor till samtliga sex portar
Målning av yttertak på huvudbyggnad och tvättstuga
- 2018-2019** ● Återställning av fem brandskadade lägenheter samt trapphus
- 2019** ● Byte av låscylindrar i gemensamma utrymmen
Installation av brandskydd i lägenheter och trapphus
Byte av kompressor i en av bergvärmepumparna
- 2020** ● Tvätt av fasad
Byte av växelventil i en av bergvärmepumparna
Stamspolning
Kompletterande brandskydd i källare & tvättstuga
- 2021** ● Installation värmekablar i stuprör och hängrännor
Målning fönster
- 2022** ● Byte av kompressor i en av bergvärmepumparna
Underhåll entréportar
- 2025** ● Modernisering av hiss Tallgatan 9 och Vintergatan 15B

Planerade underhåll

- 2024-2073** ● Se underhållsplan stugan2.se/dokument

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Bredband, tv & telefoni	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall Kundservice AB
Hisservice	St. Eriks Hiss AB
Säkerhet	Låspunkten AB, Brandexperten AB
Städning trapphus & tvättstuga	Fastighetsägarna Service Sthlm AB
Teknisk förvaltning	Cemi AB
Värmeanläggning	AB KG Karlssons
Vatten & avlopp samt avfallshantering	Sundbybergs Avfall och Vatten AB
Ventilation/sotning	Stockholmsstotare, distrikt Solna/Sundbyberg/Täby/Vallentuna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stugan GA:1, med en andel på 50%.
Samfälligheten förvaltar delvis gemensamma gårdsytor.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen gick SBC:s webb-baserade styrelseutbildning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 1 januari 2025 med 7%. Hissarna Vintergatan 15A och Tallgatan 9 genomgick modernisering (totalrenovering med byte av maskin och elektronik samt ny inredning, etc.).

Förändringar i avtal

Avtal med Anticimex Smartbox gick ut och förlängdes ej. Avtal teknisk förvaltning sades upp med CEMI - SBC kommer bli ny leverantör av teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/fastighetsjour från januari 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen upprättar årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Styrelsen har därför påbörjat arbetet med att avveckla de underhållsfonder som tidigare redovisats inom föreningens egna kapital.

Historiskt användes fond för yttre underhåll som ett redovisningstekniskt verktyg för att hantera variationer i årets resultat. Detta berodde på att investeringar då kostnadsfördes direkt i resultaträkningen. Efter övergången till K3 redovisas större investeringar i stället som tillgångar i balansräkningen och kostnadsförs över flera år genom avskrivningar. Denna hantering gör att föreningen inte längre behöver använda underhållsfonder för att utjämna resultatet.

Det är också viktigt att förtydliga att dessa fonder aldrig har motsvarat några likvida medel, utan enbart utgjort ett redovisningsmässigt belopp i eget kapital. Föreningens faktiska sparande framgår därför inte av fondens storlek, utan av föreningens kassaflöde och sparande enligt nyckeltalet sparande, se flerårsöversikt på sida 6. Av denna anledning är det nu aktuellt att avveckla underhållsfonderna och i stället fokusera på föreningens verkliga sparande.

Under året har föreningen moderniserat två hissar och föreslår därför att hela fonden för yttre underhåll, 925 585 kr, tas i anspråk. Även balkongfonden på 10 140 kr har avvecklats eftersom den inte är relevant med nuvarande redovisningsprinciper och aldrig formellt beslutats av stämman. Beloppet har därför återförts till balanserat resultat. Balkongunderhåll ingår i föreningens underhållsplan och omfattas av föreningens sparande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 485 117	2 338 479	2 383 004	1 932 643
Resultat efter fin. poster	349 952	153 655	366 382	-150 307
Soliditet (%)	75	75	74	72
Yttre fond	925 585	925 585	925 585	1 106 901
Taxeringsvärde	65 920 000	58 569 000	58 569 000	58 569 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	967	996	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	87,2	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 532	3 532	3 810	4 207
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 367	3 367	3 631	4 010
Sparande / kvm totalyta, kr	438	336	433	211
Elkostnad / kvm totalyta, kr	160	152	162	236
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	53	43	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	205	205	275
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,56	2,69	-
Räntekänslighet (%)	3,42	3,65	3,82	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	25 210 898	-	-	25 210 898
Upplåtelseavgifter	631 727	-	-	631 727
Fond, yttre underhåll	925 585	-	-	925 585
Balkongfond	10 140	858	-10 998	-
Balanserat resultat	-2 480 481	152 797	11 856	-2 315 828
Årets resultat	153 655	-153 655	349 952	349 952
Eget kapital	24 451 524	0	350 810	24 802 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 315 828
Årets resultat	349 952
Totalt	-1 965 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	925 585
Balanseras i ny räkning	-1 040 291

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 485 116	2 338 479
Övriga rörelseintäkter	3	12	32 763
Summa rörelseintäkter		2 485 128	2 371 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 180 616	-1 186 367
Övriga externa kostnader	9	-135 919	-170 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 040	-602 772
Summa rörelsekostnader		-1 929 576	-1 959 622
RÖRELSERESULTAT		555 553	411 620
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 422	22 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215 022	-280 018
Summa finansiella poster		-205 600	-257 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		349 952	153 655
ÅRETS RESULTAT		349 952	153 655

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	30 210 108	30 163 349
Markanläggningar	12	343 159	369 499
Maskiner och inventarier	13	16 788	28 371
Pågående projekt	14	628 126	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 198 181	30 561 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 200 981	30 564 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 055	40 968
Övriga fordringar	16	1 626 707	1 613 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	78 837	97 395
Summa kortfristiga fordringar		1 711 599	1 751 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		103 000	136 911
Summa kassa och bank		103 000	136 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 814 599	1 888 509
SUMMA TILLGÅNGAR		33 015 580	32 452 529

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 842 625	25 842 625
Fond för yttre underhåll		925 585	925 585
Balkongfond		0	10 140
Summa bundet eget kapital		26 768 210	26 778 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 315 828	-2 480 481
Årets resultat		349 952	153 655
Summa ansamlad förlust		-1 965 876	-2 326 826
SUMMA EGET KAPITAL		24 802 334	24 451 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 061 413	1 900 000
Summa långfristiga skulder		4 061 413	1 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 500 000	5 661 413
Leverantörsskulder		288 761	75 549
Skatteskulder		62 644	60 220
Övriga kortfristiga skulder		16 500	16 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	283 928	287 105
Summa kortfristiga skulder		4 151 833	6 101 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 015 580	32 452 529

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	555 553	411 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	613 040	602 772
	1 168 593	1 014 392
Erhållen ränta	9 422	22 053
Erlagd ränta	-217 852	-284 857
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	960 163	751 588
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 441	-69 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 071	5 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 227 675	687 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 250 002	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250 002	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	936
Amortering av lån	0	-595 427
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-594 491
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 327	92 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 652 302	1 559 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 629 975	1 652 302

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stugan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 10,00 %
Ventilation	5,00 %
Stamledningar Värme	1,69 - 5,29 %
Stomme och grund	1,00 - 5,00 %
Yttertak	2,00 - 5,00 %
Hissar	2,86 - 5,00 %
Fönster	5,88 %
Dörrar & portar	3,33 %
Fasader	2,50 %
Stamledningar VA	2,86 %
El	3,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 6,67 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 157 444	2 016 336
Hysesintäkter bostäder	115 836	107 880
Hysesintäkter lokaler	118 984	117 140
Hysesintäkter garage	12 648	12 648
Hysesintäkter förråd	6 936	5 076
Deb. fastighetsskatt	7 269	9 692
Deb. fastighetsskatt, moms	2 423	0
Intäkter kabel-TV	840	840
Bredband	52 824	52 818
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	4 659	6 828
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	637	563
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 485 116	2 338 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	12	0
Försäkringsersättning	0	32 763
Summa	12	32 763

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 258	46 765
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 225	7 706
Städning enligt avtal	77 001	83 473
Städning utöver avtal	26 802	1 883
Sotning	0	2 081
Hissbesiktning	4 914	5 019
Brandskydd	14 892	14 797
Gårdkostnader	15 065	4 813
Gemensamma utrymmen	2 314	0
Serviceavtal	32 884	22 467
Fordon	869	0
Förbrukningsmaterial	8 212	2 908
Summa	235 436	191 912

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 847	6 793
Dörrar och lås/porttele	27 396	12 687
VVS	6 260	73 947
Ventilation	0	7 300
Elinstallationer	0	5 897
Hissar	65 987	64 393
Fasader	0	24 875
Mark/gård/utemiljö	0	32 663
Skador/klotter/skadegörelse	2 625	1 193
Summa	104 115	229 748

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	21 875	0
Summa	21 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	360 422	343 264
Vatten	132 230	118 435
Sophämtning/renhållning	63 515	51 931
Grovsopor	0	1 481
Summa	556 167	515 111

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	122 035	111 953
Kabel-TV	78 344	77 424
Fastighetsskatt	62 644	60 220
Summa	263 023	249 597

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	4 346
Tele- och datakommunikation	0	1 646
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	14 908	8 243
Fritids och trivselkostnader	100	0
Föreningskostnader	6 421	12 337
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	52 006	43 986
Överlåtelsekostnad	6 174	12 036
Pantsättningskostnad	6 468	12 040
Administration	5 371	3 835
Konsultkostnader	0	35 494
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
Summa	135 919	170 483

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	215 022	280 018
Summa	215 022	280 018

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 294 377	34 294 377
Årets inköp	621 876	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 916 253	34 294 377
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 131 028	-3 574 048
Årets avskrivning	-575 117	-556 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 706 145	-4 131 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 210 108	30 163 349
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 994 643</i>	<i>6 994 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 725 000	33 721 000
Taxeringsvärde mark	26 195 000	24 848 000
Summa	65 920 000	58 569 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	790 894	790 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	790 894	790 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-421 395	-395 055
Årets avskrivning	-26 340	-26 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-447 735	-421 395
Utgående restvärde enligt plan	343 159	369 499

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	591 950	591 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	591 950	591 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-563 579	-544 127
Årets avskrivning	-11 583	-19 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-575 162	-563 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 788	28 371

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 250 002	0
Omfört till byggnad	-621 876	0
Summa pågående arbeten	628 126	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98 874	97 844
Transaktionskonto	469 441	445 095
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 297
Summa	1 626 707	1 613 236

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 867	23 978
Förutbet fast skötsel	0	12 814
Förutbet försäkr premier	40 109	41 017
Förutbet kabel-TV	19 861	19 586
Summa	78 837	97 395

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-12-01	3,05 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,79 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	0,88 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2030-03-01	3,15 %	1 061 413	1 061 413
Handelsbanken	2026-03-03	2,75 %	600 000	600 000
Summa			7 561 413	7 561 413
Varav kortfristig del			3 500 000	5 661 413

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 561 413 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	334	340
Uppl kostn el	39 495	41 537
Uppl kostn räntor	15 378	18 208
Förutbet hyror/avgifter	228 721	227 020
Summa	283 928	287 105

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsförändring 0% från januari 2026. Ny teknisk förvaltning, av SBC, från januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Adam Sievert
Kassör

Gustav Persson
Styrelseledamot

Jörgen Löf
Styrelseledamot

Rikard Lindberg Karlsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per G Hammar
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 10:38

DOCUMENT ID:

BkhZdZFobl

ENVELOPE ID:

r1iWd-Ys-l-BkhZdZFobl

DOCUMENT NAME:

Brf Stugan 2, 769602-5985 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

2bb76b49d37b7a28b164737cc27b95a6dbf8ad7ed5863
a09e83e6d37758ec8b7b5657b4bbfe46f6a26db7d8e5f5
d24d45a06d1591d9f5bbb6c1a7c4d3dcfc41

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Rikard Lindberg Karlsson rikard@stugan2.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:14 09.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.97.18
2. JÖRGEN LÖF gertjorgenlof@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 23:09 09.04.2026 23:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.21.79
3. GUSTAV HILDING PERSSON gustav.h.persson@outlook.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:49 12.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.89.23
4. Adam Helge Maximilian Sievert adamhelge.sievert@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:03 06.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.144
5. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:20 13.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.56

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stugan 2, org. nr 769602-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stugan 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stugan 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 10:38

DOCUMENT ID:

SJh-dbFsZe

ENVELOPE ID:

rkj_-_Fobg-SJh-dbFsZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9eb3262b6c5d92d08330f649aae4443ba873a22734db5
352bec38dccc30cac7721449f6e3247c16477faa038418
7bdffa205f3e6a520d21dfa552bb2436d5e0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	13.04.2026 13:19	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	13.04.2026 13:12	Low	IP: 208.56.29.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed