



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stuvsta 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Leoparden 20	1993	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992-1994 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 45 bostadsrätter om totalt 3 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 478 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Elin Schmid	Ordförande
Fredrik du Hane	Styrelseledamot
Petri Lindstedt	Styrelseledamot
Embla Jernstig	Suppleant
Tulin Rauf Sali	Suppleant

### Valberedning

Ulf Langlet

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Värme injustering - via samfälligheten.
- 2020 ● Kanalrensning ventilation - via samfälligheten.  
Radonmätning - via samfälligheten.
- 2022 ● Installation av LED-belysning - via samfälligheten.
- 2024 ● Totalrenovering av lägenhet.  
Underhåll av hissar.
- 2025 ● Uppförande av veranda i trä på innergården - via samfälligheten.  
Stamspolning - via samfälligheten.

### Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av porttelefoner - via samfälligheten.
- 2027-2032 ● Byte av tätskikt på innergården - via samfälligheten (tidpunkt ej slutligt fastställd).

### Avtal med leverantörer

Abonnemang porttelefoner, genom samfälligheten	Söderlås vid Ringen AB
Avfallshantering	SRV Återvinning AB
Bredband, genom samfälligheten	Ownit AB och Tele2 Sverige AB
Distributionsavtal TV, genom samfälligheten	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltare	SBC AB
Elavtal avseende volym, genom samfälligheten	Vattenfall AB
Entrémattor	CWS Sweden AB
Fastighetsförsäkring, genom samfälligheten	Trygghansa
Fastighetsskötsel, genom samfälligheten	FSS Fastighetsservice AB
Fjärrvärme, genom samfälligheten	Södertörns Fjärrvärme AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Leverantör av filter till ventilationssystem, genom samfälligheten	Folkfilter
Serviceavtal hissar	I.T.K. AB
Serviceavtal portar, genom samfälligheten	Mortum Port AB
Serviceavtal tvättutrustning	AT Drift AB
Serviceavtal ventilation, genom samfälligheten	JA Luftkontroll KB
Snöröjning, genom samfälligheten	Hus och Skötsel
Städning, genom samfälligheten	Geoclean AB
Trädgårdsskötsel, genom samfälligheten	CS Trädgård & Bygg AB
Vatten, genom samfälligheten	Stockholm Vatten AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stuvsta 4 samfällighetsförening, med en andel på 32.4%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar däribland garage och parkeringsplatser, tvättstugor, fjärrvärmeanläggning, vatten- och avloppssystem, dagvattenhantering, fiberanläggning och den gemensamma innergården samt gång- och körvägar.

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en underhållsplan som beskriver fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen används som underlag för både tekniskt underhåll och ekonomisk planering. Fastighetens adresser är Stationsvägen 37-39. Föreningen upplåter 45 bostadsrätter, 1 lägenhet samt 28 garageplatser och 3 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning är följande:

1 rok - 11 stycken

2 rok - 25 stycken

3 rok - 5 stycken

4 rok - 2 stycken

4,5 rok - 2 stycken

Total tomtarea: 2531 kvm

Total lokalarea: 338 kvm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att sänka föreningens avgifter. Beslutet möjliggjordes genom ett aktivt kostnadsarbete där styrelsen, tillsammans med samfälligheten, har omförhandlat befintliga avtal och avslutat avtal som bedömts överflödiga. Åtgärderna har förbättrat föreningens kostnadsstruktur.

Föreningens årsavgift är uppdelad i en drift- och en kapitaldel. Driftdelen avser att täcka föreningens löpande kostnader så som drift, underhåll och förvaltning. Kapitaldelen avser att täcka föreningens finansiella kostnader, främst räntor och amorteringar på föreningens lån.

Kapitaldelen utgör en del av den ordinarie årsavgiften och är inte att betrakta som frivilliga kapitaltillskott.

Styrelsen bedömer att nuvarande avgiftsnivå är tillräcklig för att täcka föreningens löpande kostnader och bedömer att framtida förändringar i årsavgifterna ska baseras på det långsiktiga underhållsbehovet enligt underhållsplanen, för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Under året genomförde föreningen, utöver planenlig amortering enligt lånevillkor, en extra amortering om en miljon kronor på föreningens lån hos Handelsbanken. Den extra amorteringen har finansierats med befintliga likvida medel och har därmed inte påverkat nivån på avgifterna. Denna åtgärd innebär att amorteringarna under året översteg den nivå som täcks av kapitaldelen i årsavgiften. Extra amorteringen bedöms bidra till minskad räntekänslighet och förbättrat kassaflöde över tid.

Föreningens låneportfölj består till övervägande del av lån med bundna räntor, vilket bidrar till en förutsägbar räntekostnad på kort och medellång sikt.

Under året har likvida medel delvis placerats på ett räntebärande konto, vilket påverkar redovisningen av kassa och kortfristiga fordringar.

### Övriga uppgifter

Under 2025 har det skett förändringar i styrelsen för BRF Stuvsta 2. Vid årsstämman 2025 avgick Åsa Magnusson som ordförande och till ny ordförande valdes Elin Schmid. Tulin Rauf Sali avgick som styrelseledamot men tillträdde i stället som suppleant. Två nya styrelsemedlemmar tillträdde, Petri Lindstedt tillträdde som ledamot och Embla Jernstig som suppleant.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 899 195	3 567 000	3 015 000	2 866 000
Resultat efter fin. poster	1 334 895	480 006	-83 668	75 110
Soliditet (%)	24	20	19	19
Yttre fond	3 632 168	2 442 688	2 442 688	1 424 022
Taxeringsvärde	60 950 000	61 598 000	61 598 000	61 598 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 462	1 040	837	845
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	92	90	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 807	9 201	9 260	7 446
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 951	8 307	8 360	8 447
Sparande / kvm totalyta, kr	495	249	123	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,10	1,75	1,25
Räntekänslighet (%)	6	8,30	-	-

**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	2 801 000	-	-	2 801 000
Upplåtelseavgifter	855 000	-	-	855 000
Fond, yttre underhåll	3 051 688	-	609 000	3 660 688
Kapitaltillskott	1 094 000	-	-	1 094 000
Balanserat resultat	-677 927	480 006	-609 000	-806 921
Årets resultat	480 006	-480 006	1 334 895	1 334 895
<b>Eget kapital</b>	<b>7 603 767</b>	<b>0</b>	<b>1 334 895</b>	<b>8 938 661</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-197 921
Årets resultat	1 334 895
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-609 000
<b>Totalt</b>	<b>527 973</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>527 973</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 891 365	3 565 720
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 891 365</b>	<b>3 566 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 077 668	-1 822 463
Övriga externa kostnader	8	-175 406	-152 493
Personalkostnader	9	-140 876	-150 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 552	-387 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 781 502</b>	<b>-2 512 977</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 109 863</b>	<b>1 053 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 735	33 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-780 704	-607 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-774 969</b>	<b>-573 817</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 334 895</b>	<b>480 006</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 334 895</b>	<b>480 006</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	33 812 456	34 200 008
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 812 456</b>	<b>34 200 008</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 812 456</b>	<b>34 200 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 943	65 141
Övriga fordringar	13	3 294 091	394 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 884	171 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 344 918</b>	<b>631 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	2 723 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 723 015</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 344 918</b>	<b>3 354 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 157 374</b>	<b>37 554 272</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 750 000	4 750 000
Fond för yttre underhåll		3 660 688	2 442 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 410 688</b>	<b>7 192 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-806 921	-68 927
Årets resultat		1 334 895	480 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>527 973</b>	<b>411 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 938 661</b>	<b>7 603 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 699 250	8 775 000
Övriga långfristiga skulder		300	300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 699 550</b>	<b>8 775 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 953 750	20 117 500
Leverantörsskulder		48 710	190 512
Skatteskulder		11 718	8 011
Övriga kortfristiga skulder		54 041	332 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	450 944	527 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 519 163</b>	<b>21 175 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 157 374</b>	<b>37 554 272</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 109 863</b>	<b>1 053 822</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	387 552	387 400
	<b>2 497 415</b>	<b>1 441 222</b>
Erhållen ränta	5 735	33 683
Erlagd ränta	-766 531	-586 602
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 736 620</b>	<b>888 303</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-806 272	-102 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-506 465	433 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>423 882</b>	<b>1 219 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 239 500	-183 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 239 500</b>	<b>-183 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-815 618</b>	<b>1 035 889</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 969 850</b>	<b>1 933 962</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 154 233</b>	<b>2 969 850</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stuvsta 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	1,00 %
---------	--------

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.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### 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.

Likvida medel som är placerade på räntebärande konto eller motsvarande redovisas som kortfristiga fordringar i balansräkningen, men ingår i likvida medel i kassaflödesanalysen.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 573 292	2 573 292
Årsavgift bostäder, kap tillsk	2 016 804	693 557
Hysesintäkter bostäder	67 500	45 000
Hysesintäkter garage	141 542	0
Hysesintäkter garage, moms	61 200	0
Hysesintäkter p-plats	0	213 080
Övernattnings-/gästlägenhet	0	12 265
Påminnelseavgift	540	0
Inkassoavgift	0	564
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	4 704	1 623
Överlåtelseavgift	8 820	5 612
Administrativ avgift	5 145	0
Andrahandsuthyrning	11 760	20 728
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>4 891 365</b>	<b>3 565 720</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 079
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 079</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 575	0
Besiktningar	0	2 507
Hissbesiktning	2 070	2 004
Myndighetstillsyn	2 507	0
Sophantering	580	0
Serviceavtal, hissar	12 161	5 094
Mattvätt/Hyrmattor	11 215	14 973
Förbrukningsmaterial	0	1 776
<b>Summa</b>	<b>33 108</b>	<b>26 353</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	5 691	0
VVS	0	4 100
Värmeanläggning/undercentral	700	0
Elinstallationer	3 533	0
Hissar	76 170	85 068
Fasader	0	2 028
Vattenskada	8 750	0
<b>Summa</b>	<b>94 844</b>	<b>91 196</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Sophämtning/renhållning	101 185	103 389
<b>Summa</b>	<b>101 185</b>	<b>103 389</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 806	48 600
Samfällighetsavgifter	1 714 645	1 467 594
Fastighetsskatt	91 080	85 330
<b>Summa</b>	<b>1 848 531</b>	<b>1 601 524</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	1 311
Tele- och datakommunikation	11 145	9 214
Inkassokostnader	520	2 726
Förvaltningskostnader	0	1 050
Revisionsarvoden extern revisor	29 375	29 075
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	0	394
Förvaltningsarvode enl avtal	63 068	83 151
Överlåtelsekostnad	12 348	7 165
Pantsättningskostnad	7 056	2 291
Övriga förvaltningsarvoden	30 750	1 600
Administration	7 840	8 707
Konsultkostnader	3 744	0
Bostadsrätterna Sverige	5 810	5 810
<b>Summa</b>	<b>175 406</b>	<b>152 493</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	107 200	118 000
Arbetsgivaravgifter	33 676	32 621
<b>Summa</b>	<b>140 876</b>	<b>150 621</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	777 304	607 491
Dröjsmålsränta	3 400	8
<b>Summa</b>	<b>780 704</b>	<b>607 499</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 837 624	45 837 624
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 837 624</b>	<b>45 837 624</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 637 616	-11 250 216
Årets avskrivning	-387 552	-387 400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 025 168</b>	<b>-11 637 616</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 812 456</b>	<b>34 200 008</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 082 000</i>	<i>7 082 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 222 000	41 054 000
Taxeringsvärde mark	15 728 000	20 544 000
<b>Summa</b>	<b>60 950 000</b>	<b>61 598 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 941	51 941
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 941</b>	<b>51 941</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-51 941	-51 941
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 941</b>	<b>-51 941</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	19 140	18 918
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	117 593	117 593
Övriga kortfristiga fordringar	1 003 126	10 956
Transaktionskonto	1 098 719	246 835
Borgo räntekonto	1 055 513	0
<b>Summa</b>	<b>3 294 091</b>	<b>394 302</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 884	0
Övr förutb kostn uppl int	0	171 806
<b>Summa</b>	<b>17 884</b>	<b>171 806</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,25 %	2 580 000	2 608 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,27 %	8 685 000	8 775 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,10 %	2 208 000	2 236 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,10 %	2 208 000	2 236 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,47 %	-	2 437 500
Stadshypotek AB	2025-03-30	0,62 %	-	10 600 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,37 %	3 186 500	-
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,54 %	3 186 500	-
Stadshypotek AB	2030-03-30	3,77 %	3 186 500	-
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,05 %	1 206 250	-
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,29 %	1 206 250	-
<b>Summa</b>			<b>27 653 000</b>	<b>28 892 500</b>
Varav kortfristig del			16 953 750	20 117 500

Föreningen har för avsikt att refinansiera lån som förfaller inom 12 månader. Dessa redovisas som kortfristiga enligt gällande regelverk, men utgör inte någon faktisk likviditetsrisk.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 388 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	263	0
Uppl kostn räntor	111 607	97 434
Uppl kostnad arvoden	0	59 200
Uppl lagstadgade soc avg	0	18 601
Förutbet hyror/avgifter	309 074	316 807
Beräkn arvode revision	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>450 944</b>	<b>522 042</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 660 000	43 660 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Huddinge

---

Elin Schmid  
Ordförande

---

Fredrik du Hane  
Styrelseledamot

---

Petri Lindstedt  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 17:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:30

**DOCUMENT ID:**

SJB19L1yfg

**ENVELOPE ID:**

BkEy9U1kfe-SJB19L1yfg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stuvsta 2, 716422-0472 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

6c9fba1d0b6252d46fe455556070ae4076ce6790779cc8

4b53b9d587e9ce446cdc169dabac35d1a676ae6e81096

c502a3d6668ddc58644de196d5cb8b14dced8

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. FREDRIK DU HANE fredrik@section8.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:31 11.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.164.244
2. Petri Lindstedt petri.lindstedt@brobeton g.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:32 11.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.38.129
3. ELIN SCHMID elinschmid3@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:59 11.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.16
4. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:10 11.05.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

\* 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