

Brf Sturebo

Org.nr: 769622-9108

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Sturebo, organisationsnummer 769622-9108, 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2013-03-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Virkestapeln 1 på adresserna Bäckaskiftsvägen 42 till 82.

Föreningen har 140 lägenheter om totalt 7 600 kvm och 30 lokaler om 610 kvm. 120 lägenheter upplåts som bostadsrätt (totalt 6 501 kvm) och 20 som hyresrätt (totalt 1 099 kvm) vid utgången av 2025,

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgälsperioden gäller t.o.m. 2051-12-31. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2011-01-01 efterföljande uppsägningsperiodens längd är 40 år.

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

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Pelle Gratschev
Ledamot	Lovisa Hafstrand
Ledamot	Claes Marjeta
Ledamot	Felix Vincent
Ledamot	Nathan Weiss
Suppleant	Konrad Wiking

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Marie Nordlander Parameter Revision AB
----------------------	---

Information om fastigheten

Flerfamiljshus med 3 våningar uppförda under 50-talet

Fastighetsbeteckning: Virkesstapeln 1

Föreningens adresser:

Bäckaskiftesvägen 42 - 82.

Nybyggnadsår: 1950

Värdeår: 1950

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Städning	Renofino
Lås- och dörrsystem	Bergs Lås AB
TV, Bredband & Telefoni	Tele 2 AB
Vinterunderhåll	Myrängens Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
IMD-mätning	Ecoguard

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015-02-22

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av yttertak	1990-talet	
Stambyte kök och badrum & renovering av badrum	2007-2009	
Modernisering av elinstallationer i lägenheter	2007-2009	
Renovering av balkonger, fasader och fönster	2010-2011	
Utbyte av entréportar	2011	
Installation av ny undercentral	2014	
Dränering i anslutning till samtliga byggnader	2015-2016	
Stambyte källare	2016-2017	
Ommålning av samtliga trapphus	2017	
Nyanläggning av gym och bastu	2017-2018	
Återställning av utomhusmiljöer efter dränering	2016-2019	
Byte av elstigare och elcentraler samt inkommande matningar och serviscentraler i fastigheterna	2022-2023	

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	34	1 181
2 rok	58	3 310
3 rok	27	1 953
4 rok	1	125
Summa	120	6 569

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	6	224
2 rok	8	453
3 rok	5	360
Summa	19	1 107

Totalt antal bostadslägenheter: **139**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	30	610

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt ombildades till bostadsrätt och såldes av föreningen. Årsavgiften höjdes i april 2025 med 6,5% och ytterligare 1 januari 2026 med 4%. Ingen ytterligare höjning är planerad.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 500 000 kronor.

Den planerade amorteringen var 500 000 men sedan tillkom 2 000 000 efter försäljningen av hyresrätten.

Medlemsinformation

180 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 12 överlåtelser skett.

25 medlemmar har utträtt ur föreningen.

17 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 173

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 783	6 729	7 207	6 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 741	- 5 143	- 4 298	- 4 167
Soliditet ¹ , %	76	74	75	76
Räntekänslighet, %	6	7.4	8	0
Skuld/kvm totalyta	4 002	4 269	4 366	5 145
Energikostnad/kvm totalyta	307	314	312	288
Sparande/kvm totalyta	112	16	29	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	793	696	667	591
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 055	5 621	5 748	5 192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	71	58	61

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 872 000	32 011 353	11 638 976	- 52 748 124	- 5 143 432	107 630 773
Insatser	1 083 000					1 083 000
Upplåtelseavgifter		1 447 000				1 447 000
Reservering fond för yttre underhåll			1 315 174	-1 315 174		0
Balanseras i ny räkning				-5 143 432	5 143 432	0
Årets resultat					-3 740 814	-3 740 814
Belopp vid årets utgång	122 955 000	33 458 353	12 954 150	- 59 206 730	- 3 740 814	106 419 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 59 206 730
Årets resultat	- 3 740 814
Totalt	- 62 947 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 315 174
Balanseras i ny räkning	- 64 262 718
Totalt	- 62 947 544

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 3 740 814 kr. Föreningen gör årligen höga avskrivningar som 2025 uppgår till 4 664 036 kr och påverkar resultatet negativt. Föreningen har också erfarenit ökade kostnader till följd av inflation och en justering av årsavgiften har därmed gjorts inför 1 april 2025 med 6,5 % och ytterligare en höjning med 4 % i januari 2026. Årsavgift/kvm är dock på en fortsatt låg nivå.

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 783 155	6 729 494
Övriga rörelseintäkter	3	14 285	3 580
Summa rörelseintäkter		7 797 440	6 733 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-5 070 109	-5 376 493
Övriga externa kostnader	5	-457 869	-390 156
Personalkostnader	6	-228 869	-223 082
Avskrivningar		-4 664 036	-4 664 075
Summa rörelsekostnader		-10 420 883	-10 653 806
RÖRELSERESULTAT		-2 623 443	-3 920 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 426	-1 222 881
Summa finansiella poster		-1 117 371	-1 222 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 740 814	-5 143 432
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 740 814	-5 143 432
ÅRETS RESULTAT		-3 740 814	-5 143 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	137 936 289	142 590 661
Inventarier, verktyg och installationer	8	67 638	77 302
Summa materiella anläggningstillgångar		138 003 927	142 667 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 003 927	142 667 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66 079	32 068
Övriga fordringar		590	32 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		818 455	1 381 806
Summa kortfristiga fordringar		885 124	1 446 276
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 000 385	453 129
Summa kassa och bank		2 000 385	453 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 885 509	1 899 405
SUMMA TILLGÅNGAR		140 889 436	144 567 368

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		156 413 353	153 883 353
Fond för yttre underhåll		12 954 150	11 638 976
Summa bundet eget kapital		169 367 503	165 522 329
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-59 206 730	-52 748 124
Årets resultat		-3 740 814	-5 143 432
Summa fritt eget kapital		-62 947 544	-57 891 556
SUMMA EGET KAPITAL		106 419 959	107 630 773
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	32 860 000	35 385 000
Leverantörsskulder		283 830	254 967
Skatteskulder		16 865	23 470
Övriga skulder		39 530	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 269 252	1 270 853
Summa kortfristiga skulder		34 469 477	36 936 595
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 469 477	36 936 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 889 436	144 567 368

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 623 443	-3 920 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 664 036	4 664 075
Summa		2 040 593	743 343
Erhållen ränta		55	181
Erlagd ränta		-1 117 426	-1 222 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		923 222	-479 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		561 151	1 079 656
Förändring av rörelseskulder		57 882	-571 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 542 255	29 250
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse		2 530 000	
Amortering av lån		-2 525 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 000	-800 000
Årets kassaflöde		1 547 255	-770 750
Likvida medel vid årets början		453 130	1 223 880
Likvida medel vid årets slut		2 000 385	453 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Föreningen reserverar årligen ett belopp till fonden för yttre underhåll. Efter att styrelsens förslag till resultatdisposition godkänts av stämman sker överföring från balanserat resultat till fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalyta.

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Avskrivningstiden för komponenterna är fördelade mellan 1,72 - 20% samt 2,5 - 4 % för fastighetsförbättringar.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Markanläggningar	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	4 731 135	4 384 243
Hyresintäkter		
Bostäder	1 759 808	1 731 433
Lokaler	222 301	234 777
Fastighetsskatt	0	3 019
Garage och p-platser	306 109	221 477
Kabel-TV	208 101	208 875
Hyresbortfall	0	-23 868
	2 496 318	2 375 712
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 940	23 217
Debiterade vattenkostnader	30 395	19 100
Debiterade elkostnader	394 290	382 550
Bränslekostnader	0	3 078
Gästlägenhet	0	200
Gym	114 881	107 672
Vite	0	-612 600
Övriga intäkter	13 197	46 323
	555 701	-30 461
Totalt nettoomsättning	7 783 155	6 729 494

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

14 285

3 580

14 285

3 580

Not 4. Driftskostnader

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

626 218

671 774

Uppvärmning

1 329 888

1 438 563

Vatten och avlopp

560 716

494 830

Sophämtning

161 006

192 662

2 677 828

2 797 828

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

91 371

138 050

Fastighetsstäd

215 744

281 438

Trädgårdsskötsel

109 227

68 354

Snöröjning/sandning

69 831

20 007

Bevakningskostnader

0

950

486 173

508 798

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

286 720

282 164

Övriga driftkostnader

Försäkring

151 157

141 708

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

254 620

249 940

Tomträttsavgälder

901 000

831 000

Serviceavtal

0

14 016

Avläsning mediaförbrukning

18 360

18 413

1 325 137

1 255 077

Reparationer

Reparationer

294 251

273 711

El

0

236 407

Sjävrisk vattenskador

0

19 652

294 251

529 770

Reparation och underhåll

Vattenskada

0

2 855

Totalt driftskostnader

5 070 109

5 376 493

Not 5. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	191 997	157 220
Extra ekonomisk förvaltning	0	16 263
	191 997	173 482
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	21 651	35 745
Revision		
Revisionsarvode	35 875	34 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	23 409	8 800
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	75 156	57 733
Mäklararvode	50 000	0
Konsultarvode	14 177	24 238
Bankkostnader	9 323	8 022
Övriga administrativa kostnader	3 902	4 730
Övriga kostnader	26 607	37 476
	179 165	132 199
Totalt övriga externa kostnader	457 869	390 156

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	174 151	173 032
Sociala kostnader	54 718	50 050
	228 869	223 082
Totalt personalkostnader	228 869	223 082

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	187 324 019	187 324 019
Anskaffningsvärde markanläggningar	2 168 209	2 168 209
Utgående anskaffningsvärden	189 492 228	189 492 228
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 46 901 569	- 42 247 157
Årets avskrivningar	- 4 654 412	- 4 654 412
Utgående avskrivningar	-51 555 981	-46 901 569
Utgående redovisat värde	137 936 247	142 590 659
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	96 326 000	95 310 000
Taxeringsvärde mark	67 363 000	71 864 000
	163 689 000	167 174 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	115 493	115 493
Utgående anskaffningsvärden	115 493	115 493
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 38 191	- 28 528
Årets avskrivningar	- 9 663	- 9 663
Utgående avskrivningar	- 47 854	- 38 191
Utgående redovisat värde	67 639	77 302

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 618 070	64 618 070
Summa:	64 618 070	64 618 070

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-27	3,07 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,92 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,92 %	4 915 000	4 915 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,92 %	7 370 000	7 395 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,92 %	7 575 000	7 575 000
Stadshypotek	2026-01-07	2,92 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek			0	500 000
Stadshypotek			0	2 000 000
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			32 860 000	35 385 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 860 000	-35 385 000
			0	0

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 4 % 1 januari 2026.

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Pelle Gratschev
Ordförande

Lovisa Hafstrand
Ledamot

Claes Marjeta
Ledamot

Felix Vincent
Ledamot

Nathan Weiss
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PELLE GRATSCHEV

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 40660b9495efc9[...]1013ba2d0af4b

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-26 07:43:13 UTC



FELIX VINCENT

Styrelseledamot

Serienummer: 4fe311339ed1b5[...]041e8c04d881e

IP: 193.181.xxx.xxx

2026-03-26 07:46:47 UTC



Claes Inge Marjeta

Styrelseledamot

Serienummer: c27aa7a33c0a20[...]b3f11bad89b62

IP: 212.181.xxx.xxx

2026-03-26 12:02:44 UTC



LOVISA HAFSTRAND

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 3d0e28311b3537[...]8638ffd2bd56a

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-26 19:47:35 UTC



NATHAN WEISS

Styrelseledamot

Serienummer: 26f105ca5355c1[...]6be8eac82d78e

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-03-27 08:03:06 UTC



INGRID MARIE NORDLANDER

Revisor

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-03-27 08:51:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.