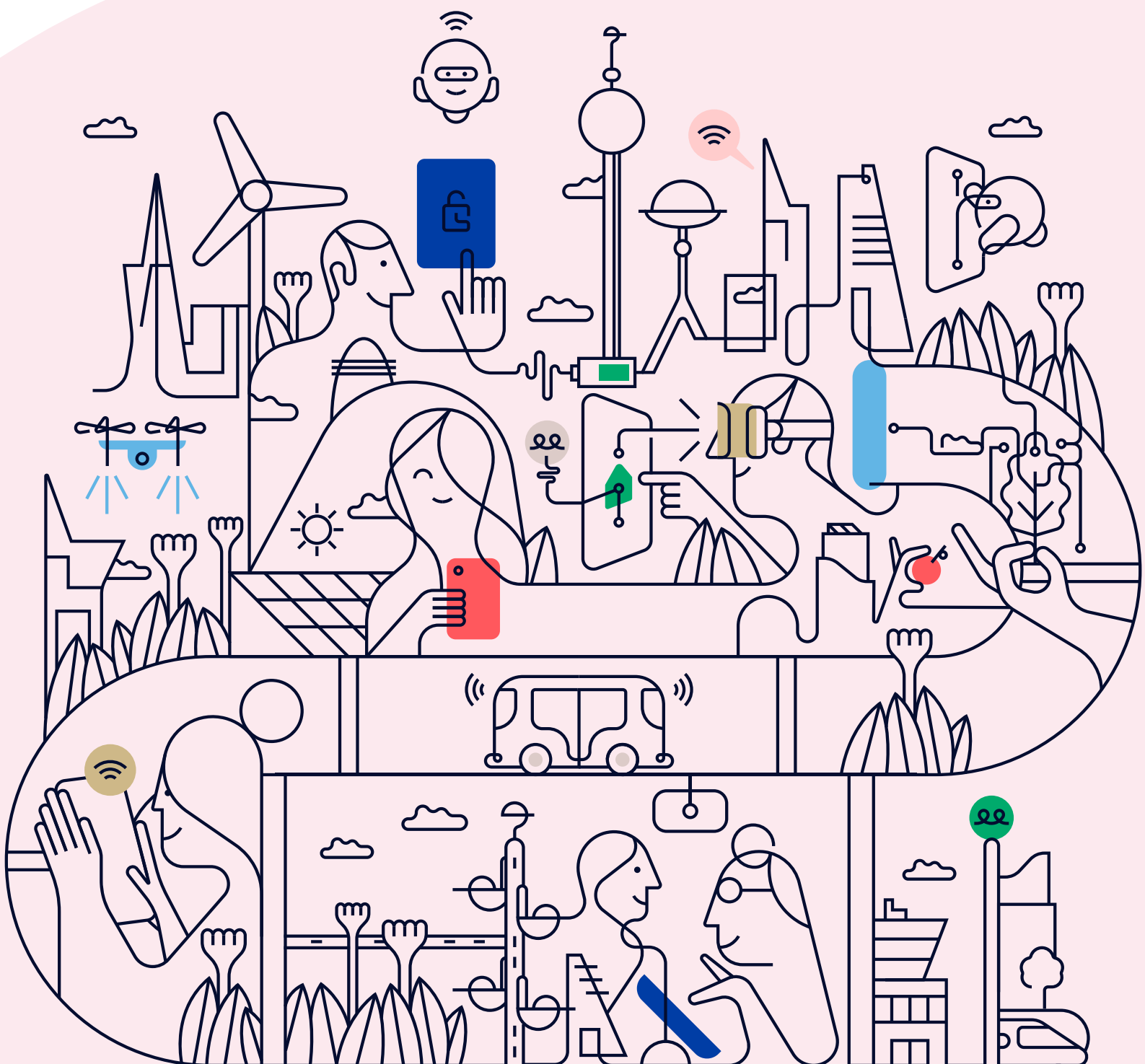




Välkommen till årsredovisningen för Brf Stureparken 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-01 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
Björken 23	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 74 bostadsrätter om totalt 9 841 kvm och 3 lokaler om 464 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10 305 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Wassén	Ordförande
Göran Sjöquist	Styrelseledamot
Sebastian Tansen Rose	Styrelseledamot
Simon Gartenkraut	Styrelseledamot
Susanne Marschall	Styrelseledamot
Kerstin Monsén	Suppleant

Valberedning

Ilinca Benson
Jan-Mikael von Schantz
Per Hellström

Firmateckning

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

Revisorer

Kumar Thirugnanam Auktoriserad revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Hampus Sjöberg Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2025-09-07. Förslag om stadgeändringar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Hissreparationer - Renovering av hissar
- 2023 ● Utbyte av två takfönster
- 2024 ● Fasad- och portunderhåll
OVK-besiktning samt energideklaration
- 2025 ● Installation av porttelefoner
Rengöring av frånluftskanaler och byte felaktiga ventiler
Stampsplning köksstammar

Planerade underhåll

- 2025-2027 ● Underhåll av fönster

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Enstar AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Ellevio, Vattenfall
Fastighetsskötsel	Stridbar El och Byggservice AB
Gården	Två smålänningar AB
Hissavtal	Stockholms hiss- Service AB
Kabel-TV/Bredband	Tele2/Bredband2 Stockholms Stadsnät
Kameror	Mysec Sweden AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	Apcoa
Projektledare	JFeldin Bygg & Invest AB
Snöröjning	DM tak AB
Sophämtning	Stockholm Vatten/Fastighetsägarna
Städning	ABSS
Takvärme	Dimson Bygg AB
Väghållning	Grön Stad Mark & Anläggning
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes en omprövning av mervärdesskatten för perioden före 2017–2025, med anledning av en vägledande dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) rörande avdragsrätt för ingående moms vid blandad verksamhet. Omprövningen medförde en återbetalning av mervärdesskatten för perioden om 1 011 347 kr.

Föreningens anläggningstillgångar består framför allt av fastigheten Björken 23, som köptes år 2008 för 333 828 510 kr inklusive förvärvskostnader.

Föreningens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 7 720 000 kr (f å 7 720 000). Likvida medel uppgick till 3 294 690 kr (f å 3 089 997).

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 6 484 924 kr (f å 5 365 819). Medlemmarnas årsavgifter för bostadsrätter uppgick till 2 920 500 kr (f å 2 912 125) vilket motsvarar 300kr/kvm för året.

Årets resultat uppgick till 635 341 kr (f å -842 364).

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med lägst 0,3 procent av taxeringsvärdet.

Årets förslag till avsättning finns angivet under resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 122 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 390 256	5 301 440	5 365 508	5 111 560
Resultat efter fin. poster	635 341	-842 364	93 853	-726 846
Soliditet (%)	97	97	97	96
Yttre fond	9 971 985	8 577 111	7 388 841	5 050 647
Taxeringsvärde	535 000 000	562 400 000	562 400 000	562 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	300	299	300	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,0	54,3	54,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	793	811	1 310
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	750	750	768	1 208
Sparande / kvm totalyta, kr	222	55	174	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	82	68	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	53	25	28
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	38	26	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	173	119	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	4,24	2,38	1,06
Räntekänslighet (%)	2,64	2,65	2,70	-

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	340 718 922	-	-	340 718 922
Upplåtelseavgifter	37 482 318	-	-	37 482 318
Fond, yttre underhåll	8 577 111	-210 126	1 605 000	9 971 985
Balanserat resultat	-29 243 667	-632 238	-1 605 000	-31 480 905
Årets resultat	-842 364	842 364	635 341	635 341
Eget kapital	356 692 320	0	635 341	357 327 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 875 905
Årets resultat	635 341
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 605 000
Totalt	-30 845 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	445 860
Balanseras i ny räkning	-30 399 705

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	5 390 256	5 301 440
Övriga rörelseintäkter	3	1 094 668	64 379
Summa rörelseintäkter		6 484 924	5 365 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 644 994	-4 042 584
Övriga externa kostnader	9	-312 410	-377 878
Personalkostnader	10	-300 000	-300 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 203 196	-1 194 852
Övriga rörelsekostnader		-237 891	0
Summa rörelsekostnader		-5 698 490	-5 915 315
RÖRELSERESULTAT		786 434	-549 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 153	44 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 246	-337 085
Summa finansiella poster		-151 093	-292 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		635 341	-842 364
ÅRETS RESULTAT		635 341	-842 364

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	362 316 213	363 511 065
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	330 857	88 771
Summa materiella anläggningstillgångar		362 647 070	363 599 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 647 070	363 599 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 357	9 433
Övriga fordringar	15	3 173 384	1 267 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 162	55 473
Summa kortfristiga fordringar		3 365 903	1 332 607
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 407 384	2 119 460
Summa kassa och bank		1 407 384	2 119 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 773 287	3 452 067
SUMMA TILLGÅNGAR		367 420 357	367 051 903

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		378 201 240	378 201 240
Fond för yttre underhåll		9 971 985	8 577 111
Summa bundet eget kapital		388 173 225	386 778 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 480 905	-29 243 667
Årets resultat		635 341	-842 364
Summa fritt eget kapital		-30 845 565	-30 086 031
SUMMA EGET KAPITAL		357 327 661	356 692 320
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 720 000	7 720 000
Leverantörsskulder		355 147	404 103
Skatteskulder		525 550	509 425
Övriga kortfristiga skulder		555 397	736 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	936 602	990 020
Summa kortfristiga skulder		10 092 696	10 359 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 420 357	367 051 903

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	786 434	-549 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 203 196	1 194 852
	1 989 630	645 357
Erhållen ränta	45 153	44 216
Erlagd ränta	-197 581	-369 339
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 837 202	320 234
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 116 526	76 207
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-265 552	-75 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455 124	320 816
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-250 430	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 430	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	204 693	140 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 089 997	2 949 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 294 690	3 089 997

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stureparken 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 bredband, 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	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,66 %
Torktumlare	20,00 %
Porttelefoner	5,00 %

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. 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	2 920 500	2 912 125
Hysesintäkter bostäder	160 136	153 412
Hysesintäkter lokaler	0	13 491
Hysesintäkter lokaler, moms	1 563 300	1 524 096
Hysesintäkter förråd	13 404	456
Deb. fastighetsskatt, moms	140 004	134 004
Intäkt parkeringsbolag, moms	443 322	459 910
IntäktParkeringsbolag	131 730	132 150
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-13 600	-72 788
Påminnelseavgift	900	300
Dröjsmålsränta	387	606
Pantsättningsavgift	8 232	7 449
Överlåtelseavgift	4 299	8 707
Administrativ avgift, moms	245	49
Administrativ avgift	2 401	1 274
Vidarefakturerade kostnader	15 000	26 200
Öres- och kronutjämnning	-4	-1
Summa	5 390 256	5 301 440

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	83 321	64 379
Återvunnen moms	1 011 347	0
Summa	1 094 668	64 379

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 097	77 252
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 922	6 979
Fastighetsskötsel gård enl avtal	37 346	76 430
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 906	8 049
Städning enligt avtal	125 236	153 720
Städning utöver avtal	7 619	0
Sotning	59 947	0
Besiktningar	0	7 745
Hissbesiktning	17 195	11 314
Brandskydd	9 720	42 924
Bevakning	4 344	0
Gårdkostnader	26 133	23 843
Gemensamma utrymmen	17 287	8 607
Sopphantering	9 085	0
Garage/parkering	41 413	28 493
Snöröjning/sandning	36 724	59 165
Serviceavtal	80 422	72 372
Förbrukningsmaterial	1 704	10 085
Summa	580 099	586 978

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 406	7 751
Hyseslokaler	3 962	0
Tvättstuga	14 092	1 202
Trapphus/port/entr	2 307	0
Dörrar och lås/porttele	13 756	53 292
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 163
VVS	111 895	7 351
Värmeanläggning/undercentral	0	2 226
Ventilation	14 016	0
Elinstallationer	7 289	1 115
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 459	8 550
Hissar	114 031	321 043
Tak	20 470	0
Fasader	0	18 231
Fönster	10 890	43 776
Vattenskada	24 497	72 372
Skador/klotter/skadegörelse	28 655	66 265
Summa	380 726	608 338

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	22 582	41 590
Tvättstuga	62 376	0
Entr/trapphus	51 390	0
Dörrar och lås	90 590	43 754
Ventilation	120 270	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	66 914	0
Tak	0	124 782
Fönster	31 738	0
Summa	445 860	210 126

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	690 454	848 159
Uppvärmning	457 092	540 634
Vatten	354 611	391 262
Sophämtning/renhållning	227 068	345 456
Grovsopor	4 655	0
Summa	1 733 879	2 125 511

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 671	159 786
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	65 576	51 729
Bredband	49 484	43 866
Fastighetsskatt	269 300	256 250
Summa	504 430	511 631

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	679	3 969
Tele- och datakommunikation	1 333	3 852
Juridiska åtgärder	0	12 578
Inkassokostnader	974	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 919	35 006
Fritids och trivselkostnader	1 709	2 656
Föreningskostnader	12 484	50 201
Förvaltningsarvode enl avtal	181 485	194 970
Överlåtelsekostnad	1 893	14 373
Pantsättningskostnad	11 360	11 165
Administration	11 445	18 781
Konsultkostnader	43 387	24 679
Bostadsrätterna Sverige	6 970	0
Föreningsavgifter	5 773	5 649
Summa	312 410	377 878

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	242 920	242 920
Arbetsgivaravgifter	57 080	57 080
Summa	300 000	300 000

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	195 738	331 431
Dröjsmålsränta	508	1 579
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4 075
Summa	196 246	337 085

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	378 750 908	378 750 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	378 750 908	378 750 908
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 239 843	-14 044 991
Årets avskrivning	-1 194 852	-1 194 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 434 695	-15 239 843
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	362 316 213	363 511 065
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>236 345 000</i>	<i>236 345 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 400 000	147 800 000
Taxeringsvärde mark	362 600 000	414 600 000
Summa	535 000 000	562 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 975	35 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 975	35 975
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 975	-35 975
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 975	-35 975
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 771	88 771
Årets inköp	250 430	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 201	88 771
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-8 344	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 344	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	330 857	88 771

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	457 374	157 529
Momsavräkning	154 390	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	457 826	0
Övriga kortfristiga fordringar	216 488	139 635
Transaktionskonto	835 666	576 328
Borgo räntekonto	1 051 640	394 209
Summa	3 173 384	1 267 701

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	65 889	29 371
Förutbet försäkr premier	64 760	0
Förutbet kabel-TV	16 371	17 329
Förutbet bredband	8 142	8 773
Summa	155 162	55 473

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,33 %	1 220 000	1 220 000
SEB	2026-07-28	2,33 %	6 500 000	6 500 000
Summa			7 720 000	7 720 000
Varav kortfristig del			7 720 000	7 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 720 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 715	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	13 870	5 948
Uppl kostnad Städning entrepr	10 408	11 625
Uppl kostn el	108 909	125 113
Uppl kostnad Värme	35 415	39 416
Uppl kostn räntor	7 494	8 829
Uppl kostn vatten	63 756	57 607
Uppl kostnad Sophämtning	46 205	43 980
Uppl kostnad arvoden	148 660	205 740
Beräknade uppl. sociala avgifter	77 230	94 260
Förutbet hyror/avgifter	404 940	397 502
Summa	936 602	990 020

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	131 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Erik Wassén
Ordförande

Göran Sjöquist
Styrelseledamot

Sebastian Tansen Rose
Styrelseledamot

Simon Gartenkraut
Styrelseledamot

Susanne Marschall
Styrelseledamot

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

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 18:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:31

DOCUMENT ID:

B1KSdgYjZl

ENVELOPE ID:

BJKH_eFoWe-B1KSdgYjZl

DOCUMENT NAME:

Brf Stureparken 2, 769603-4508 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

afabfe8809665d17ccc2e75b7a4fca2e481642e6f19634a
a1652dfc6cfdc5268af7bc3bb00f85f8954c4f8481cf60f0
15c436bc0f4518a578137cb7220a3e2e6

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. SUSANNE MARSCHALL susmarschall@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:41 31.03.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.120.201
2. Lars Erik Olof Verner Was sén ew@advokathl.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:55 31.03.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.120.35
3. SEBASTIAN TANSEN ROS E sebastian.tansen.rose@g mail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:44 31.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.175.134
4. GÖRAN SJÖQUIST goran.sjoquist52@gmail.c om	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:38 31.03.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.120.179
5. SIMON GARTENKRAUT simon.gartenkraut@gmai l.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:11 31.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.42
6. KUMAR THIRUGNANAM kumar.thirugnanam@carlr ev.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:48 31.03.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.109.83

* 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 Bostadsrättsföreningen Stureparken 2
Org.nr. 769603-4508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stureparken 2 för år 2025.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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. Risker 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 vi 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 oss 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 vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stureparken 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försummelse 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.

Vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Kumar Thirugnanam

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:31

DOCUMENT ID:

ryqB_gFjZg

ENVELOPE ID:

S1eFr_xtoZe-ryqB_gFjZg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse stureparken.pdf

2 pages

SHA-512:

9ece8f7d545b9547f209cd0b10b12bec6a6ddd7ca3a1be
a8809eaaee5a6567904f4c5045dad918a50c594fa9b511
d86821e5971b4e14d60af302e3b3ffe7d6a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KUMAR THIRUGNANAM	Signed	31.03.2026 18:49	eID	Swedish BankID
kumar.thirugnanam@carlr ev.se	Authenticated	31.03.2026 18:49	Low	IP: 92.35.109.83

* 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

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

 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