

Årsredovisning 2025

BF Sture u.p.a.

702002-2161



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Sture u.p.a.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Stadgar registrerades 2023-10-22 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
Älgen 14	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 16 bostäder om totalt 1 915 kvm och 3 lokaler om 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 123 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Ptasnik	Ordförande
Alexander Valdman	Styrelseledamot
Leif Evaldsson	Styrelseledamot
Niklas Wendell	Styrelseledamot
Jimmy Henriksson	Suppleant
Martin Hallberg	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Ole Deurell	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB
Claes Robert Julander	Internrevisor	
Håkan Schyllert	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Fasadrenovering
 - Renovering av Kungsbalkonger
 - Renovering av terrasser vindsvåningar
 - Byte av nyckel/låssystem och porttelefonlösning
- 2022** ● Installation av råttgiljontin i utgående avlopps stam
 - Installation av nya ventilationsaggregat i lokalerna
 - Nya tvättmaskiner
- 2023** ● Målning av tak på fastigheten och gårdshuset
- 2024** ● Nytt torkskåp och reparation/ersättning av stuprännor på innergården
- 2025** ● Byte av tryckhållningspump på inkommande kallvatten
 - Modernisering av hissar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av termostatventiler
- 2027** ● Byte av torktummlare
- 2028** ● Målning fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av hyresnivå på lokaler har genomförts. För finansiering av moderniseringen av hissarna har nya lån om 1,6 mkr upptagits. För att minska ränterisken har lånen lagts om så att ca 50% av lånen har en bindningstid på tre år och resterande lån har en bindningstid om 3 månader. Föreningen har under året övergått från redovisnings regler enligt K1 till redovisnings regler enligt K3. Konsekvensen av detta är större årliga avskrivningar som ger en negativ resultatpåverkan på ca 300 tkr men påverkar inte kassaflödet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10 %

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har en större modernisering av hissarna genomförts med förväntan om minskade problem och lägre underhållskostnader. Spolning och filmning av avlopps stammar har utförts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 218 610	1 935 974	1 666 010	1 519 889
Resultat efter fin. poster	29 429	-855 617	-536 596	-4 953 869
Soliditet (%)	57	59	61	62
Yttre fond	356 223	452 001	338 157	657 684
Taxeringsvärde	107 758 000	112 719 000	112 719 000	112 719 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	653	542	448
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,8	64,4	53,9	56,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 896	6 060	6 060	5 799
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 220	5 466	5 466	5 231
Sparande / kvm totalyta, kr	301	-219	-31	-221
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	38	30	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	171	158	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	37	18	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	246	206	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,15	3,94	1,30
Räntekänslighet (%)	9,59	9,27	11,17	12,94

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	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	5 355 000	-	-	5 355 000
Fond, yttre underhåll	452 001	-	205 657	657 658
Uppskrivningsfond	24 331 231	-616 473	-	23 714 758
Reservfond	9 814	-	-	9 814
Balanserat resultat	-11 290 394	-855 617	410 816	-11 735 195
Årets resultat	-855 617	855 617	29 429	29 429
Eget kapital	18 002 036	-616 473	645 902	18 031 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 735 195
Årets resultat	29 429
Totalt	-11 705 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	323 274
Att från yttre fond i anspråk ta	-133 312
Balanseras i ny räkning	-11 895 728
	-11 705 766

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	2 218 610	1 935 974
Övriga rörelseintäkter	3	7 627	5 762
Summa rörelseintäkter		2 226 237	1 941 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 221 995	-1 626 585
Övriga externa kostnader	9	-115 515	-446 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 274	-247 944
Summa rörelsekostnader		-1 814 784	-2 320 551
RÖRELSERESULTAT		411 453	-378 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 461	4 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-391 485	-481 683
Summa finansiella poster		-382 024	-476 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 429	-855 617
ÅRETS RESULTAT		29 429	-855 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	30 894 668	29 974 354
Maskiner och inventarier	12	0	7 088
Summa materiella anläggningstillgångar		30 894 668	29 981 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 897 468	29 984 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 622	168 909
Övriga fordringar	14	862 299	407 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 989	95 388
Summa kortfristiga fordringar		1 008 910	671 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 910	671 435
SUMMA TILLGÅNGAR		31 906 377	30 655 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 355 000	5 355 000
Uppskrivningsfond		23 724 572	24 341 045
Fond för yttre underhåll		657 658	452 001
Summa bundet eget kapital		29 737 230	30 148 046
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 735 195	-11 290 394
Årets resultat		29 429	-855 617
Summa ansamlad förlust		-11 705 766	-12 146 011
SUMMA EGET KAPITAL		18 031 464	18 002 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 605 000	0
Summa långfristiga skulder		6 605 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 600 000	11 605 000
Leverantörsskulder		68 849	223 279
Skatteskulder		1 785	2 990
Övriga kortfristiga skulder		8 600	145 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	590 679	677 197
Summa kortfristiga skulder		7 269 913	12 653 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 906 377	30 655 677

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	411 453	-378 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	477 274	247 944
	888 727	-130 870
Erhållen ränta	4 011	4 881
Erlagd ränta	-420 586	-501 868
Erhållen utdelning	5 450	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	477 602	-627 858
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	116 495	-65 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-349 627	382 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 470	-310 664
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 390 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 390 500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 600 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	453 970	-310 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	396 780	707 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	850 750	396 780

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Sture u.p.a. 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,22 %
Yttertak	2,60 %
Fasader	2,89 %
Balkonger	4,33 %
Stamledningar VA	7,09 %
Stamledningar Värme	2,60 %
Styr & övervakning	19,50 %
El	19,50 %
Hissar	2,86 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 376 456	1 251 324
Hysesintäkter, lokaler	763 503	612 754
Intäctsreduktion	-3 750	-7 500
Övriga intäkter	82 401	79 396
Summa	2 218 610	1 935 974

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	1
Erhållna bidrag	4 860	0
Övriga intäkter	2 772	0
Återbetaln. all Framtid	0	5 325
Övriga rörelseintäkter	0	436
Summa	7 627	5 762

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 887	53 148
Städning	36 751	38 875
Övrigt	14 316	9 666
Besiktning och service	54 992	87 441
Trädgårdsarbete	1 206	0
Snöskottning	8 197	15 303
Summa	175 349	204 433

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	30 158
Lokaler	0	9 125
Tvättstuga	0	5 415
Trapphus/port/entr	994	0
Dörrar och lås/porttele	11 045	1 188
VA	49 289	45 206
Värme	0	20 455
Ventilation	6 700	0
El	18 776	4 680
Hissar	14 409	144 493
Tak	0	10 220
Fönster	0	16 774
Försäkringsärenden/vattenskada	0	169 699
Summa	101 213	457 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	41 514	0
VA	91 798	0
Hissar	0	43 750
Tak	0	88 750
Summa	133 312	132 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	77 476	81 315
Uppvärmning	369 667	362 094
Vatten	62 186	77 984
Sophämtning	62 497	75 274
Summa	571 826	596 667

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 864	47 887
Kabel-TV	27 992	27 856
Bredband	19 032	19 032
Arvode teknisk förvaltning	48 243	47 527
Fastighetsskatt	95 164	93 270
Summa	240 295	235 572

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 963	29 778
Övriga förvaltningskostnader	40 884	255 987
Juridiska kostnader	1 013	74 081
Revisionsarvoden	32 156	48 675
Ekonomisk förvaltning	37 500	37 500
Summa	115 515	446 022

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	356 735	481 683
Övriga finansiella kostn	34 750	0
Summa	391 485	481 683

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 365 385	34 365 385
Årets inköp	1 390 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 755 885	34 365 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 391 032	-4 150 192
Årets avskrivning	-470 186	-240 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 861 218	-4 391 032
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 894 668	29 974 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 396 500</i>	<i>14 396 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 608 000	29 519 000
Taxeringsvärde mark	73 150 000	83 200 000
Summa	107 758 000	112 719 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 137	94 137
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 137	94 137
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-87 049	-79 945
Årets avskrivning	-7 088	-7 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 137	-87 049
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	7 088

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 549	10 358
Nabo Klientmedelskonto	624 896	392 093
Borgo	225 854	4 688
Summa	862 299	407 138

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 481	43 578
Fastighetsskötsel	14 478	13 928
Försäkringspremier	16 918	16 032
Kabel-TV	7 117	6 998
Bredband	0	4 758
Förvaltning	10 995	10 094
Summa	103 989	95 388

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2028-02-25	2,95 %	4 605 000	4 605 000
Swedbank Hypotek AB	2028-02-25	2,95 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,31 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,31 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,45 %	500 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,33 %	500 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,38 %	1 000 000	
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,27 %	600 000	
Summa			13 205 000	11 605 000
Varav kortfristig del			6 600 000	11 605 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 205 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 475	9 278
Städning	4 125	4 125
El	7 328	8 662
Uppvärmning	50 707	49 897
Utgiftsräntor	25 626	54 727
Vatten	10 388	9 068
Förutbetalda avgifter/hyror	454 530	511 940
Beräknat revisionsarvode	31 500	29 500
Summa	590 679	677 197

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 570 000	11 970 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut så höjdes avgifterna med 3% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Anna Ptasnik
Ordförande

Alexander Valdman
Styrelseledamot

Leif Evaldsson
Styrelseledamot

Niklas Wendell
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Claes Robert Julander
Internrevisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

SyfHLxEBn-e

ENVELOPE ID:

BkBleES3We-SyfHLxEBn-e

Document history

DOCUMENT NAME:

BF Sture u.p.a., 702002-2161 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

a13c4009822dde4536c7002f3a333a1f956d4073681cef
e07329721c991509b5f48497ace2ee1c9c722150fd3fbb
5f25f6a448f0fc270b4e995d2351bc1b5d41

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. ALEXANDER VALDMAN alexaleval@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:33 09.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.65.232
2. LEIF EVALDSSON leif.evaldsson@stockholmexergi.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:43 14.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.103
3. ANNA PTASNIK anna.ptasnik@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 23:47 15.04.2026 23:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.30
4. Carl Niklas Wendell niklas@wendell.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:09 17.04.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.65.238
5. CLAES ROBERT JULANDER claes-robert.julander@hhs.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:16 17.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.215.1.15
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:23 17.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.159

* 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 Bf Sture UPA
Org.nr. 702002-2161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Sture UPA 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag 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 jag 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bf Sture UPA 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Clas Julander

Förtroendevald revisor



StuLxEHnZe-BJgrLIVBh-I

2 (2)



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

BJgrLIVBh-I

ENVELOPE ID:

S1rLxEHnZe-BJgrLIVBh-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sture UPA.pdf

2 pages

SHA-512:

dd5b3977d02c30f6e56e0088805fc6ba24e6814d6239e0
cd4a715670ed603fe41e43e3a04b2b26a43e5cab7a560d
bbcec893f6286722642f101773ae175b71fe

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES ROBERT JULANDE R claes-robert.julander@hhs.se	✍️ Signed Authenticated	17.04.2026 12:14 17.04.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 185.215.1.15
2. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	✍️ Signed Authenticated	17.04.2026 13:24 17.04.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.159

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

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