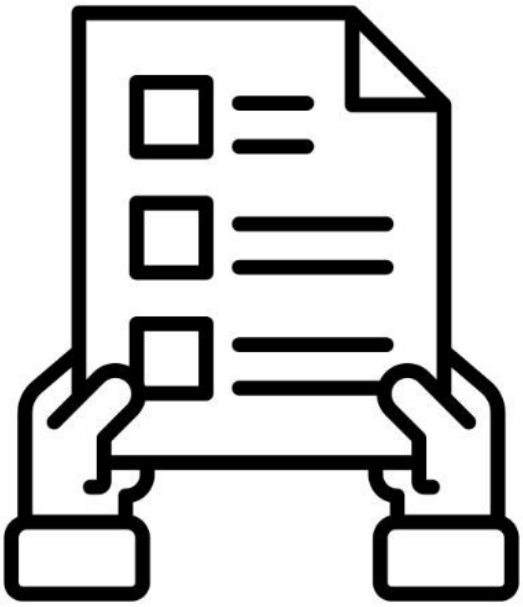
ÅRSREDOVISNING
2025



Bostadsföreningen
Sverige N:o 2 u.pa.
702002-2435





STORHOLMEN
förvaltning

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Styrelsen för Bostadsföreningen Sverige N:o 2 u.pa. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomi. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader och planerat underhåll, varför styrelsen årligen upprättar en budget som ligger till grund för avgiftsberäkningen.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att resultatet kan variera mellan åren beroende på genomförda åtgärder och investeringar. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet förändring likvida medel.

Föreningen har till och med 2025 följt en underhållsplan som omfattar åren 2023-2072. Flera underhållsåtgärder planerade för 2026 har tidigarelagts och därför redan genomförts, vilket påverkar planeringen av kommande underhåll

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Utfört underhåll	År	Kommentarer
Fönsterrenovering	2016	Samtliga fönster har tagits ur och totalrenoverats inklusive småfönster mot gård.
Ny temperaturmätare uppsatt i fjärrcentral	2019	
Energibesiktning utförd	2019	
Radonmätning genomförd	2019	44 bq jmf gränsvärde 200 bq
Nya trädgårdsmöbler	2019	
Trapphuset har besiktigats	2019	Mindre skador har lagats och målats om
Värmejustering i fjärrvärmecentral	2019	
Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan	2019	
Gummilist monterad nertill på gårdsdörren	2019	Syfte att förebygga kallras vintertid
Byte avstängningsventiler	2020	Nya avstängningsventiler VA i källare
Stamspolning avloppsstammar	2021	Samtliga stammar spolas vart 5:e år
Beskärning av träd på gården	2021	
OVK besiktning var 6:e år	2022	Obligatorisk ventilationskontroll utförs
Brandskyddskontroll	2022	Rökkanaler/sotning
Ny underhållsplan framtagen	2023	Underhållsplan för åren 2023-2072
Arbetsplattform på taket har installerats	2023	Säkerhetsanordning för sotare
Infört Boappa	2023	Ny digital kommunikationskanal
Ny torktumlare till tvättstugan	2023	
Låsbyte av samtliga lås till lägenhetsdörrar	2024	Underlås har bytts ut
Slipning och ommålning av entréport	2024	Planerat underhåll
Ommålning väggar i trapphus	2024	Förebyggande underhåll
Lagning och ommålning av lägenhetsdörrar	2024	Förebyggande underhåll
Beskärning av träden på innergården	2024	
Lagat värmeslingor i stuprören	2024	
Bytt vattenutkastare på trädgårdsslangen	2024	
Rörbyte liggande stammar källaren	2025	Tidigarelagt underhåll
Delvis rörbyte i taket källarplan	2025	Pga läckage i rören har vi bytt ut nödvändiga delar
Delvis stamrenovering källarplan	2025	Pga vattenläcka våning 1 krävdes renovering av delar av stammarna mellan våning 1 och källarplan

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen genomfört renovering av liggande stammar i källarvåningen, efter att sprickor i rören upptäckts och behövde åtgärdas. Åtgärden fanns med i föreningens underhållsplan, men har tidigarelagts. Detta kan eventuellt ha påverkats av det pågående tunnelbanebygget som sker under fastigheten. I samband med rörbytet målades även källargolv, trappa ner till källaren samt golvet i tvättstugan om.

Under året inträffade även en vattenläcka i en lägenhet på våning 1, vilket medförde behov av renovering av delar av föreningens stammar kopplade till den aktuella lägenheten. I samband med detta behövde även vattenledningar i taket i källarförrådet under nämnd lägenhet bytas ut, då dessa hade spruckit och läckte vatten.

Vid årets städdag togs spaljén runt grillplatsen bort, då den var i dåligt skick. Åtgärden genomfördes för att skapa en trevligare och mer funktionell grillhörna för föreningens medlemmar.

Under året har två hushåll ansökt om att bygga balkonger mot innergården, vilket har godkänts

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	979	937	877	783	765
Resultat efter finansiella poster	-716	7	149	42	59
Soliditet (%)	-101,0	-36,9	-33,5	-44,6	-41,6
Årsavgifter/kvm bostadsyta (kr)	957	907	848	757	0
Elkostnad /kvm totalyta (kr)	16	32	11	12	0
Värmekostnad /kvm totalyta (kr)	188	197	180	160	0
Vattenkostnad /kvm totalyta (kr)	90	79	63	51	0
Energikostnad /kvm totalyta (kr)	293	308	255	0	0
Lån /kvm totalyta (kr)	2 147	1 604	1 782	1 882	0
Sparande /kvm totalyta (kr)	38	131	222	283	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter: Bostadsyta 1 011 kvm.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för år 2021.

Upplysning förlust: Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret som till stor del består utav avskrivningar och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	337 200	1 055 000	524 451	-2 416 569	7 414	**-492 504**
Avsättning yttre underhållsfond			371	-371		**0**
Disposition av föregående års resultat:				7 414	-7 414	**0**
Årets resultat					-716 070	**-716 070**
Belopp vid årets utgång	**337 200**	**1 055 000**	**524 822**	**-2 409 526**	**-716 070**	**-1 208 574**

Förslag till behandling av redovisat resultat
Styrelsen föreslår föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 409 525
Årets resultat	-716 070
	-3 125 595
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhåll	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-524 822
I ny räkning överföres	-2 600 773
	-3 125 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	979 021	937 254
Summa rörelseintäkter		**979 021**	**937 254**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 390 759	-649 392
Övriga externa kostnader	4	-156 147	-180 362
Personalkostnader	5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-55 621	-55 621
Summa rörelsekostnader		**-1 628 811**	**-911 659**
Rörelseresultat		**-649 790**	**25 595**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 039	10 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 319	-28 511
Summa finansiella poster		**-66 280**	**-18 181**
Resultat efter finansiella poster		**-716 070**	**7 414**
Resultat före skatt		**-716 070**	**7 414**
Årets resultat		**-716 070**	**7 414**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	963 759	1 019 380
Summa materiella anläggningstillgångar		**963 759**	**1 019 380**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
Summa anläggningstillgångar		**965 759**	**1 021 380**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	112
Övriga fordringar		84 346	100 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 468	18 119
Summa kortfristiga fordringar		**92 814**	**118 582**
Kassa och bank			
Kassa och bank		137 218	193 237
Summa kassa och bank		**137 218**	**193 237**
Summa omsättningstillgångar		**230 032**	**311 819**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 195 791**	**1 333 199**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 392 200	1 392 200
Fond för yttre underhåll		524 822	524 451
Summa bundet eget kapital		**1 917 022**	**1 916 651**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 409 525	-2 416 568
Årets resultat		-716 070	7 414
Summa fritt eget kapital		**-3 125 595**	**-2 409 154**
Summa eget kapital		**-1 208 573**	**-492 503**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 000 400	0
Summa långfristiga skulder		**2 000 400**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	170 000	1 621 200
Leverantörsskulder		79 283	44 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 681	160 054
Summa kortfristiga skulder		**403 964**	**1 825 702**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 195 791**	**1 333 199**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	9		
Resultat efter finansiella poster		-716 070	7 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		55 621	55 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-660 449**	**63 035**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		112	439
Förändring av kortfristiga fordringar		23 776	1 973
Förändring av leverantörsskulder		34 835	448
Förändring av kortfristiga skulder		-3 493	13 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-605 219**	**79 654**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 800	-180 800
Upptagande lån		650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**549 200**	**-180 800**
Årets kassaflöde		**-56 019**	**-101 146**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		193 237	294 383
Likvida medel vid årets slut		**137 218**	**193 237**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar	**2020**
Byggnader	67 år
Tvättstuga	20 år
Värmeanläggning	20 år
Soprum/sophus	20 år
Stambyte	20 år
Fasad	20 år
Hissanläggning	35 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (Tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	968 028	917 108
Övriga intäkter	10 993	20 146
	979 021	**937 254**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	189 773	199 304
Fastighetsel	15 900	32 308
Vatten och avlopp	91 014	79 708
Reparationer	261 239	73 226
Underhåll	699 200	69 400
Renhållningskostnader	22 886	55 101
Besiktningskostnader	22 421	6 185
Fastighetsavgift	49 606	28 794
Fastighetsskötsel	31 058	62 656
Övrig tillsyn och skötsel	7 662	42 710
	1 390 759	**649 392**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon/internet	56 352	63 700
Fastighetsförsäkring	25 000	23 526
Ekonomisk förvaltning	27 988	23 818
Övriga förvaltningskostnader	36 801	41 776
Övriga kostnader	10 006	3 981
Föreningsavgifter	0	9 160
Juridiskt konsultarvode	0	14 400
	156 147	**180 361**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
	26 284	**26 284**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 466 568	3 466 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 466 568**	**3 466 568**
Ingående avskrivningar	-2 447 188	-2 391 567
Årets avskrivningar	-55 621	-55 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 502 809**	**-2 447 188**
Utgående redovisat värde	**963 759**	**1 019 380**
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	29 000 000
	45 800 000	**42 000 000**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,16	2026-01-30	170 000	210 000
Stadshypotek	3,20	2027-01-30	1 350 400	1 411 200
Stadshypotek	3,25	2030-01-30	650 000	0
			2 170 400	**1 621 200**

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	**3 000 000**

Not 9 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	1 039	1 810
Erlagd ränta	61 877	29 203
	62 916	**31 013**

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-02-25

2026 -

Isabelle Gosenius
Ordförande

Petter Bergenstråhle Hylin

Johanna Wellenstam

Charlotte Despres

Eric Woxberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Ulf Samuelsson
Revisor

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

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."

PETTER BERGENSTRÅHLE HYLIN
(SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 9ec9046a5b8b8a[…]4775de429c3c8
IP: 90.230.xxx.xxx
2026-02-26 12:18:40 UTC

ISABELLE GOSENIUS (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 17596b89609403[…]260fd0b490520
IP: 90.130.xxx.xxx
2026-02-26 12:43:29 UTC

Johanna Mathilda Wellenstam
(SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 050983b9d77b56[…]84528c93230a0
IP: 78.82.xxx.xxx
2026-02-26 12:58:11 UTC

ERIC WOXBERG (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: e3f3e8eb5026b4[…]0d218f63dc8c8
IP: 2.248.xxx.xxx
2026-02-26 12:58:41 UTC

CHARLOTTE DESPRES (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 1d3e4068fb5d98[…]9d22a0bef5a91
IP: 90.130.xxx.xxx
2026-02-26 13:29:17 UTC

ULF SAMUELSSON
Intern Revisor
Serienummer: 4099c573689c8b[…]3ced53f5f4317
IP: 193.188.xxx.xxx
2026-02-26 19:59:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: 94QFK-13XDM-HZWMR-MHMWE-GFIW2-4I0WC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse – BF Sverige nr 2 UPA

Undertecknad vald revisor av Torsgatan 58, Bostadsföreningen Sverige nr 2 UPA, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse;

Föreningens utlägg för perioden 2025 har granskats enligt de granskningsåtgärder vi funnit erforderliga.

Revisionen har ej givit anledning till anmärkning.

Stockholm, 25 februari 2026

_____

Ulf Samuelsson

Penneo dokumentnyckel: 2SN7T-IAFAE-BKZM6-H3EJY-C69D9-085PG

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."

ULF SAMUELSSON
Intern Revisor
Serienummer: 4099c573689c8b[…]3ced53f5f4317
IP: 85.30.xxx.xxx
2026-02-26 10:43:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2SN7T-IAFAE-BKZM6-H3EJY-C69D9-085PG

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.