



Välkommen till årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben 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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 för sina medlemmars räkning inköpa och för all framtid besitta och förvalta fasta egendomen N:o 2 i Kvarteret Tuben med adressnummer 25 vid Upplandsgatan i Stockholm samt däri upplåta bostadslägenheter åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening. Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 2	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen upplåter 37 lägenheter (39 andelar) med bostadsrätt om 2 179 kvm samt 4 butikslokaler med hyresrätt om 222 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Tullström	Ordförande
Sixten Engevall	Styrelseledamot
Cecilia Bogdanoff Berg	Styrelseledamot
Kristina Håkansson	Styrelseledamot
Wojciech Rybicki	Styrelseledamot
Måns Grapengiesser	Suppleant
Moa Alwerholm	Suppleant
Peter Törnell	Suppleant

Valberedning

Oscar Fehling
Per Nilsson
Ulf Schöldström

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor
Peter Sarhammar	Internrevisor
Nina Weibull	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

För information om underhåll och reparationer utfört för mer än tio år sedan, se föreningens hemsida
www.tuben2.se

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar - Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
Installation av tryckstegringspump - För bättre vattentryck
- 2017-2019** ● Förbättring av brandsäkerhet och åtgärder m a a av OVK - Se även Väsentliga händelser
- 2018** ● Bredband via Fiber - Se Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten
- 2021** ● Uppdatering tvättstuga - Extra TT och nytt torkskåp mm
- 2022** ● Stor gårdsrenovering, nytt betongbjälklag nytt tätskikt, nya stålbalkar mm - Läckage till källaren på några ställen.
Tvättstugans tak och väggar renoverade - I samband med gårdsrenovering
- 2023** ● Radonmätning alla lägenheter och lokaler
Stamspolning A, B och gårdshus
Brandskyddskontroll kakelugnar/rökanaler
- 2024** ● Installation av nya brandvarnare kopplat till appen Tryva
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar etapp 1 våning 5,4 och 3 i A, B och gathus.
Installation av sensorer för värmeoptimering Stockholm Exergi
- 2025** ● Renovering och målning av fönster och balkongdörrar etapp 2 våning 1 och 2 i A, B och gathus.
Installation av järnbalk i porten
Ny tvättmaskin till tvättstugan
Byte av fjärrvärmeanläggning

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering och målning av fönster, dörrar etapp 3 av 3

Avtal med leverantörer

Driftkontroll/fjärrväme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fiber/bredband	Ownit
Fönstermålning	Andre Måleri
Hisservice	KONE
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Lån	Nordea
Sophantering	Servicestyrkan
Takskottning	Roseb
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	Olena Chacinska
Vatten	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i Kassaflödesanalysen. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.

Fortsatt underhåll i form av fönstermålning/-renovering planeras under 2026. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 gjordes följande ändringar av föreningens lån:

Lån 1 på 3,1 MSEK lades efter beslut om till fast ränta på 3,47% under 4 år med Nordea Hypotek. Amortering sker med 0,15 MSEK per år. Lån 1 löper fram till 2029-03-21.

Lån 2 på 2,286401 MSEK löpte med rörlig 3 månaders stiborränta+ 0,5% med Nordea Hypotek. Detta lån utökades i januari 2025 med 0,3 MSEK till 2,586 401 MSEK och löper med stiborränta+ 0,5% med Nordea Hypotek fram till 2027-01-14.

Lån 3 på 2 MSEK löpte till oktober 2025 med fast ränta på 4,12%. Styrelsen fattade ett beslut om att låna ytterligare 0,4 MSEK i samband med omläggningen för att täcka investeringen av fjärrvärmecentralen. Detta lån är nu 2,4 MSEK med stiborränta+ 0,5% och löper fram till 2026-10-15.

Föreningen har fortsatt påverkats av ökade kostnader och högre räntor. Föreningens ekonomi är i övrigt god trots stora kostnadsökningar framförallt kopplat till högre räntekostnader men även ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och sophantering. Med tanke på de ökande kostnaderna kan det bli ytterligare avgiftshöjningar under 2026.

Avgifterna höjdes med 5% fr o m 2025-04-01. Då ändrades också avgiften från kvartalsfaktura till månadsfaktura. Överlåtesavgiften höjdes under året till 3000 kr. Styrelsen beslutade också att höja tvättstugeavgiften till 100 kr/månad med start 1/1 2026 pga investeringar i tvättstugan, bl a en ny tvättmaskin.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC om Ekonomisk förvaltning omförhandlat.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen ändrat redovisningsprinciper och upprättar från och med räkenskapsåret 2025 årsredovisningen enligt K3 (BFNAR 2012:1) i stället för K2. Det innebär främst att byggnaden delas upp i större delar (komponenter) som skrivs av utifrån sin bedömda livslängd, vilket kan förändra avskrivningskostnaderna och därmed påverka årets redovisade resultat jämfört med tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 986 547	1 872 459	1 746 781	1 599 230
Resultat efter fin. poster	240 583	-414 297	-30 729	-3 869 831
Soliditet (%)	26	26	29	-
Taxeringsvärde	112 071 000	113 991 000	113 991 000	113 991 000
Årsavgift / kvm upplåten nyttjanderätt, kr	582	549	509	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,3	63,4	62,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten nyttjanderätt, kr	3 711	3 459	3 527	3 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 368	3 139	3 201	3 264
Sparande / kvm totalyta, kr	186	125	115	-103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	16	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	192	158	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	45	33	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	258	207	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,29	3,15	-
Räntekänslighet (%)	6,38	6,41	7,00	-

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	125 500	-	-	125 500
Uppskrivningsfond	4 604 000	-	-	4 604 000
Balanserat resultat	-1 427 354	-414 297	-	-1 841 651
Årets resultat	-414 297	414 297	240 583	240 583
Eget kapital	2 887 849	0	240 583	3 128 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 841 651
Årets resultat	240 583
Totalt	-1 601 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 601 068

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	1 986 548	1 872 459
Övriga rörelseintäkter	3	14 061	14 104
Summa rörelseintäkter		2 000 609	1 886 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 120 907	-1 579 624
Övriga externa kostnader	9	-183 530	-216 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 399	-259 128
Summa rörelsekostnader		-1 510 835	-2 055 445
RÖRELSERESULTAT		489 774	-168 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 268	13 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-255 459	-258 420
Summa finansiella poster		-249 191	-245 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		240 583	-414 297
ÅRETS RESULTAT		240 583	-414 297

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	193 346	251 342
Summa immateriella anläggningstillgångar		193 346	251 342
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 498 988	9 842 927
Maskiner och inventarier	13	25 339	20 453
Summa materiella anläggningstillgångar		10 524 327	9 863 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 720 073	10 117 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 365	49 449
Övriga fordringar	15	1 327 440	876 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 533	47 414
Summa kortfristiga fordringar		1 385 338	973 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 643	16 593
Summa kassa och bank		16 643	16 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 401 981	989 846
SUMMA TILLGÅNGAR		12 122 054	11 106 968

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
Uppskrivningsfond		4 604 000	4 604 000
Summa bundet eget kapital		4 729 500	4 729 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 841 651	-1 427 354
Årets resultat		240 583	-414 297
Summa ansamlad förlust		-1 601 068	-1 841 651
SUMMA EGET KAPITAL		3 128 432	2 887 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 950 000	0
Summa långfristiga skulder		2 950 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 136 401	7 536 401
Leverantörsskulder		495 469	81 612
Övriga kortfristiga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	359 752	549 106
Summa kortfristiga skulder		6 043 622	8 219 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 122 054	11 106 968

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	489 774	-168 882
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	196 502	259 128
	686 276	90 246
Erhållen ränta	6 268	13 005
Erlagd ränta	-248 518	-259 589
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 026	-156 338
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 969	-39 582
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	217 562	137 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 557	-58 322
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-799 453	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-799 453	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	700 000	0
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	550 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	453 104	-208 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	877 157	1 085 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 330 261	877 157

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben 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.

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, tvättstuga, 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:

Egna lägenheter/lokaler	5,00 %
Stomme och grund	1,22 %
Yttertak	1,30 %
Fasader	3,22 %
Fönster	1,53 - 2,50 %
Stamledningar VA	3,06 %
Stamledningar Värme	2,04 %
Ventilation	1,57 %
El	1,65 %
Hissar	4,08 %
Styr & övervakning	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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	1 192 229	1 123 048
Hysesintäkter lokaler	582 312	573 284
Deb. fastighetsskatt	60 864	62 076
Bredband	67 188	67 188
Tvättstugeavgifter	22 200	19 425
Nycklar/lås vidarefakturerings	780	0
Pantsättningsavgift	6 483	7 449
Överlåtelseavgift	21 000	12 500
Administrativ avgift	2 107	539
Andrahandsuthyrning	17 262	6 950
Vidarefakturerade kostnader	14 122	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	1 986 548	1 872 459

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	365
Återbäring försäkringsbolag	14 061	13 739
Summa	14 061	14 104

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 000	0
Städning enligt avtal	76 850	61 200
Besiktningar	0	16 250
Hissbesiktning	3 338	1 638
Brandskydd	13 837	22 256
Myndighetstillsyn	0	2 115
Gårdkostnader	5 350	6 620
Gemensamma utrymmen	6 108	8 398
Snöröjning/sandning	2 605	0
Serviceavtal	0	7 116
Serviceavtal, hissar	7 764	0
Mattvätt/Hyrmattor	25 231	25 029
Förbrukningsmaterial	3 872	3 708
Summa	159 956	154 329

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	10 119	6 802
Dörrar och lås/porttele	34 982	7 945
Värmeanläggning/undercentral	5 488	0
Ventilation	0	41 813
Hissar	5 697	7 137
Mark/gård/utemiljö	2 464	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 188	0
Summa	60 938	63 697

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	456 388
Summa	0	456 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 423	49 247
Uppvärmning	427 786	461 622
Vatten	106 172	107 551
Sophämtning/renhållning	65 568	63 631
Grovsopor	7 892	1 700
Summa	657 841	683 751

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 126	55 327
Bredband	58 548	43 911
Fastighetsskatt	124 498	122 220
Summa	242 172	221 458

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	2 583
Tele- och datakommunikation	3 542	8 004
Juridiska åtgärder	0	10 969
Inkassokostnader	1 508	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	35 625
Styrelseomkostnader	13 800	16 015
Fritids och trivselkostnader	0	770
Föreningskostnader	488	6 001
Förvaltningsarvode enl avtal	98 225	94 254
Överlåtelsekostnad	14 406	7 857
Pantsättningskostnad	7 056	11 180
Administration	7 815	3 044
Konsultkostnader	0	9 100
Bostadsrätterna Sverige	5 610	5 610
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	183 530	216 693

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	255 459	250 428
Dröjsmålsränta	0	224
Övriga finansiella kostnader	0	7 768
Summa	255 459	258 420

NOT 11, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 910 000	1 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 910 000	1 910 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 658 658	-1 600 662
Årets avskrivning	-57 996	-57 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 716 654	-1 658 658
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 346	251 342

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 510 262	8 510 262
Årets inköp	779 453	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 289 715	8 510 262
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 271 335	-3 084 651
Årets avskrivning	-123 392	-186 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 394 727	-3 271 335
Akkumulerad uppskrivning mark		
Ingående	4 604 000	4 604 000
Årets uppskrivning	0	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 604 000	4 604 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 498 988	9 842 927
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 160 000	30 521 000
Taxeringsvärde mark	74 911 000	83 470 000
Summa	112 071 000	113 991 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 643	174 643
Årets inköp	20 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 643	174 643
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-154 190	-139 742
Årets avskrivning	-15 114	-14 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 304	-154 190
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 339	20 453

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 697	9 423
Skattefordringar	4 125	6 403
Transaktionskonto	326 674	360 158
Borgo räntekonto	986 944	500 406
Summa	1 327 440	876 390

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 906	12 292
Förutbet försäkr premier	14 990	14 153
Förutbet bredband	14 637	14 637
Upplupna intäkter	0	3 073
Övr förutb kostn uppl int	0	3 259
Summa	44 533	47 414

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	Löst	0,00 %	0	2 000 000
Nordea Hypotek AB	Löst	0,00 %	0	2 286 401
Nordea Hypotek AB	2029-03-21	3,47 %	3 100 000	3 250 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-14	2,37 %	2 586 401	0
Nordea Hypotek AB	2026-10-15	2,41 %	2 400 000	0
Summa			8 086 401	7 536 401
Varav kortfristig del			5 136 401	7 536 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 336 401 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	287	159
Uppl kostn el	4 305	4 204
Uppl kostnad Värme	55 983	57 490
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	18 000
Uppl kostn räntor	28 071	21 130
Uppl kostn vatten	17 734	15 992
Uppl kostnad Sophämtning	4 426	6 911
Förutbet hyror/avgifter	228 946	425 220
Summa	359 752	549 106

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 125 000	8 125 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Sixten Engevall
Styrelseledamot

Cecilia Bogdanoff Berg
Styrelseledamot

Johan Tullström
Ordförande

Kristina Håkansson
Styrelseledamot

Wojciech Rybicki
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor

Peter Sarhammar
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 15:59

DOCUMENT ID:

Sylm3bZdo-e

ENVELOPE ID:

ryQnb-usWI-Sylm3bZdo-e

DOCUMENT NAME:

BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a., 702002-4001 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

da054f0c9674e1e72879ab050e88409123f49062ba444e
b453b4d0174f42c5d2b7a8b9edeaaa551b428f1a329b7e
15073c031b9d7af62b97790c01a486b36dd9

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. KRISTINA HÅKANSSON kristinahjodstam@icloud.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:01 30.03.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.77
2. Wojciech Rybicki wojrybicki@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:41 30.03.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.82
3. CECILIA BOGDANOFF BERG berg.cecilia@yahoo.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:11 31.03.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.135.133
4. Nils Sixten Erik Engevall sixtenengevall@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:49 07.04.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.184
5. JOHAN TULLSTRÖM johan.tullstrom@nocht.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:25 14.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.61.68
6. PETER SARHAMMAR peter@sarhammar.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:18 14.04.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 5.35.185.232
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:26 14.04.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a., org.nr 702002-4001.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Peter Sarhammar
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.03.2026 15:59

DOCUMENT ID:

rkmn--djWI

ENVELOPE ID:

r1Qnbbusbg-rkmn--djWI

DOCUMENT NAME:

RB BF N o 2 kvarteret Tuben upa 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f63e46202874fa54c390e51dac6dcd04a4289a62609c6f
229ca0468ab7dcba2fdab3e44d984ac73b9aaefc8fee0f9
550a4b72add5981cecd4d1fa2cc292c2a06

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER SARHAMMAR	Signed	14.04.2026 12:18	eID	Swedish BankID
peter@sarhammar.com	Authenticated	14.04.2026 12:18	Low	IP: 5.35.185.232
2. Carina Eva Marie Toresson	Signed	14.04.2026 20:26	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	14.04.2026 20:25	Low	IP: 2.69.211.180

* 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