

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stockrosen nr 18
718000-0734

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stockrosen nr 18, 718000-0734 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-12-18 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2022-09-12.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 20. Föreningens fastighet består av 2 huskroppar där den ena har 5 våningplan och den andra 2 våningsplan innehållande 26 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 2 708 kvm. Samt 6 butikslokaler varav 4 med hyresrätt (752 kvm) och två upplåtna med bostadsrätt (217 kvm). Tillsammans med garaget så utgör dessa utrymmen utöver upplåtna bostadsrätter 1 533 kvm. Tomten är på 2 169 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Förenings byggnad har värdeår 1960.

Föreningen har en en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till årsstämman
Claes Andersson	Ledamot ordförande	2027
Jörgen Almqvist	Ledamot	2027
Johan Öberg	Ledamot	2026
Tom Nielsen	Ledamot	2027
Kenneth Swartling	Suppleant	2026
Annika Johansson	Suppleant	2027
Annette Neuman Bergquist	Suppleant	2026

Revisor: Per-Erik Strand och Sofia Mynttinen

Revisorsuppleant: Lowe Palm

Valberedning: Hans Bergquist och Kerstin Kjellvall

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den föreslagna budgeten för 2025 tog styrelsen fortsatt höjd för stora prisökningar från EEM och servicetjänster. Brf-avgiften höjdes från 1 januari 2025 med 5% och justerades med ytterligare höjning på 5% från 1 oktober.

En utvecklad underhållsplan fram till 2050 togs fram och även ett dokument Historia och underhåll 1941-2025.

I underhållsplanen för 2025 var inga stora projekt planerade. Några större projekt utöver normalt underhåll har dock utförts.

- Installation av fiber och byte leverantör för internet/TV-tjänster gjordes och startades upp i februari.
- Fasaden i hörnet Kungsvägen/ Ruddammsgatan reparerades under våren till en kostnad av 272 350 kronor.
- Balkongen vinden R15 som efter lång tids läckage reparerades med nya avloppsrör, gjutningar i betong och nytt ytskikt i klinker, kostnad 323 601 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

EEMs aviserade prisjusteringar och andra ökade kostnader medförde beslut om höjning av brf-avgifterna med 10% från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 26 st och 2 st lokaler.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 239 824	2 037 137	1 952 124	1 864 569
Resultat efter finansiella poster	-158 207	67 768	160 359	-660 761
Soliditet, %	26	28	27	23
Sparande per kr/kvm	72	57	82	Negativt
Årsavgift kr/kvm	468	446	436	413
Energikostnad kr/kvm	289	201	187	207
Räntekostnad kr/kvm	22	22	21	15
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	648	648	698	723
Skuldkvot	1	1	1	1
Räntekänslighet	2	2	2	2
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	61	64	64	61

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Det negativa resultatet förklaras till stor del av redovisningsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen har höjt årsavgiften 2026.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 690	809 400	-134 667	67 768
Disposition enl årsstämmobeslut		21 280	46 488	-67 768
Årets resultat				-158 207
Belopp vid årets slut	435 690	830 680	-88 179	-158 207

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-88 179
årets resultat	-158 206
Summa balanserat resultat	-246 385
disponeras för	
underhållsfond	733 786
balanseras i ny räkning	-980 171
Att i ny räkning överförs	-246 385

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 239 824	2 037 137
Övriga rörelseintäkter		7 425	-
Summa rörelseintäkter		2 247 249	2 037 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 929 895	-1 566 449
Övriga externa kostnader	3	-151 622	-87 611
Personalkostnader		-108 047	-103 834
Avskrivningar		-141 700	-141 700
Summa rörelsekostnader		-2 331 264	-1 899 594
Rörelseresultat		-84 015	137 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 721	9 972
Räntekostnader		-78 913	-79 747
Summa finansiella poster		-74 192	-69 775
Resultat efter finansiella poster		-158 207	67 768
Årets resultat		-158 207	67 768

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 009 460	3 151 160
Summa materiella anläggningstillgångar		3 009 460	3 151 160
Summa anläggningstillgångar		3 009 460	3 151 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 336	51 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 412	60 824
Summa kortfristiga fordringar		81 748	112 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		903 363	914 956
Summa kassa och bank		903 363	914 956
Summa omsättningstillgångar		985 111	1 027 641
SUMMA TILLGÅNGAR		3 994 571	4 178 801

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		435 690	435 690
Fond för yttre underhåll		830 680	809 400
Summa bundet eget kapital		1 266 370	1 245 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 179	-134 667
Årets resultat		-158 207	67 768
Summa fritt eget kapital		-246 386	-66 899
Summa eget kapital		1 019 984	1 178 191
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,7	211 750	2 384 135
Summa långfristiga skulder		211 750	2 384 135
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 172 385	92 052
Förskott från kunder		246 140	203 709
Leverantörsskulder		159 883	152 248
Skatteskulder		9 367	-
Övriga skulder		70 637	68 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	104 425	100 323
Summa kortfristiga skulder		2 762 837	616 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 994 571	4 178 801

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-158 207	67 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	141 700	141 700
	<u>-16 507</u>	<u>209 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 507	209 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 937	-42 526
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	66 029	140 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 459	307 345
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-92 052	-184 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 052	-184 104
Årets kassaflöde	-11 593	123 241
Likvida medel vid årets början	914 956	791 715
Likvida medel vid årets slut	903 363	914 956

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025-12-31	2024-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	674 163	669 903
Årsavgifter	1 506 592	1 305 594
Övrigt	59 069	61 640
Summa	2 239 824	2 037 137

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	160 662	174 484
Sotning		8 745
Summa	160 662	183 229
Reparationer		
Vatten	37 548	86 874
Värme		1 431
Ventilation	79 425	2 019
Elanläggning	15 015	146 768
Hiss	56 504	62 823
Invändigt		11 619
Tvättstuga	11 789	
Utvändigt	362 634	7 500
Övrigt	7 669	90 118
Trädgård	63 185	240
Lokaler, övrigt		7 868
Summa	633 769	417 260
Taxebundna kostnader		
El	118 962	104 948
Värme	580 122	522 187
Vatten	147 689	111 272
Sophämtning/renhållning	48 403	41 077
Summa	895 176	779 484

Övriga driftskostnader

Försäkring	45 805	51 967
Självrisk	68 521	
Försäkringsersättning		-38 213
Kabel-tv	23 310	38 408
Förbrukningsmaterial	1 977	3 309
Övrigt	10 631	33 885
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	90 044	97 120
Summa	240 288	186 476

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **1 929 895** **1 566 449**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kontorsomkostnader		775
Trycksaker	2 995	3 431
Datakommunikation	42 078	
Portokostnader	578	652
Försäkring	7 642	
Extern revisor	7 500	7 500
Förvaltningskostnader	59 072	60 478
Konsultarvoden	16 350	
Bankkostnader	3 034	2 403
Förenings o serviceavgift	11 573	11 573
Förenings o medlemsavgift	800	799
Summa	151 622	87 611

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 093 605	7 093 605
	7 093 605	7 093 605
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 330 445	-4 188 745
-Årets avskrivning enligt plan	-141 700	-141 700
	-4 472 145	-4 330 445
Redovisat värde vid årets slut	2 621 460	2 763 160
Taxeringsvärde byggnader:	29 165 000	28 294 000
Taxeringsvärde mark:	12 157 000	14 979 000
	41 322 000	43 273 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 172 385	92 052
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	211 750	2 384 135
	2 384 135	2 476 187

Banklån	Belopp 2025-12-31	Konv datum	Räntesats
Stadshypotek 353340	540 304	2026-04-30	3,16%
Stadshypotek 354126	394 140	2026-06-30	4,04%
Stadshypotek 354732	211 800	2027-09-01	4,44%
Stadshypotek 358026	474 616	2026-04-30	4,66%
Stadshypotek 351039	763 275	2026-12-30	1,57%
	2 384 135		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
Lån villkorsändring 2026	-2 172 385		
	211 750		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	10 968	10 334
Upplupna kostnader	93 457	89 989
	104 425	100 323

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Stockrosen 20	4 312 900	4 312 900
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07.

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Claes Andersson

Jörgen Almqvist

Johan Öberg

Tom Nilsen

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

Per-Erik Strand
Revisor

Sofia Mynttinen
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Stockrosen 18
slutlig.pdf
(100612 byte)
SHA-512: 95f602229f7d3c887e939df79422366fabcb0
3389df70498d96d768233f83a41a2414169c960823c5c5
3ecb65288346b5574a80d23282017bc09e0b2e78b25dc

Underskrifter

2026-04-07 16:46:24 (CET)



Claes Gösta Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 16:46:48 (CET)



Johan Öberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 16:53:23 (CET)



Jörgen Almqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 21:01:06 (CET)



Tom Hartvig Nilsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 05:48:28 (CET)



Per-Erik Strand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 08:41:05 (CET)



Sofia Mynttinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Stockrosen 18

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ad3055df199561513b234ce6c580cf713186eac5032e4e67977b0702ca0ce0ecf37e7db5dc1edd75343d61860feac223e307f20d6a911bf8953d9dab301cc53d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Stockrosen nr 18, org.nr. 718000-0734

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 - 31/12 2025** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Per-Erik Strand
Förtroendevald revisor

Sofia Mynttinen
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Stockrosen nr
18.pdf
(135978 byte)
SHA-512: 661c11938d9ca49b4d7f09c67661e42d5b957
39ee6fc7a6b7037a3208addacb187bc4425c8c78155edd
f08af8b66860496c48db2f6cbc7d74cb04ae3f97e8034

Underskrifter

2026-04-08 09:31:13 (CET)



Per-Erik Strand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 09:33:27 (CET)



Sofia Mynttinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b5c5014f0409237eb1a2fd5d180586def46944514f88e1c7b54a00bf5c84a574fcc90711058b2d43bf53eac26a0acc12a65fc32f06386b522273b05d2dd6b60b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.