

Bostads AB Patrioten

Org.nr: 556002-1551

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Styrelsen för Bostads AB Patrioten, organisationsnummer 556002-1551, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsaktiebolaget har till ändamål att främja aktieägarnas ekonomiska intresse genom att i bolagets hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsaktiebolagets fastighet

Bostadsaktiebolaget registrerades 1884-04-04 och nuvarande bolagsordning antogs 2026-01-20. Bostadsaktiebolaget äger en fastighet i Stockholms kommun med beteckningen Näktergalen 3. Fastigheten bebyggdes år 1881 och består av två flerbostadshus. Fastighetens värde-år är 1929.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.
Internetleverantörer är Tele2 via koaxialkabel och GlobalConnect via fiber.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 102 kvm, varav 2 102 kvm utgör lägenhetsyta. Bostadsaktiebolaget har 35 aktieserier som motsvarar 29 lägenheter. Sex (6) av lägenheterna har två aktieserier.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	12
3 rok	10
4 rok	2
5 rok	1
Summa	29

Förvaltning

Delagott Förvaltning AB är bostadsaktiebolagets ekonomiska förvaltare.

Beskattning

För hyreshus är kommunal fastighetsavgift 2025: 1 724 per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.



Aktieägarinformation

Under året har två lägenheter bytt ägare.

I december 2025 höll bolaget en extra bolagsstämma i syfte att ändra bolagsordningen. En andra extra bolagsstämma hölls i januari 2026, varvid den nya bolagsordningen antogs. Ändringen registrerades därefter hos Bolagsverket i mars 2026.

Styrelsen har hållit sju möten under året.



Fastighetens tekniska status

Nedanstående underhåll och förbättringsarbeten har utförts sedan år 1970.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Planerat underhåll	Kommentar
2025	Byte av dräneringspump i källaren	
2024	Byte av värmekabel på tak	
2024	Ombyggnad av stuprör mot Engelbrektsgatan samt i vindsvåningarna i gårdshuset	
2021	Renoveringen av gården har slutförts, varvid bl.a. belysning och växter har tillkommit.	
2021	Radonmätning har utförts.	
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.	
2021	Sotning och genomgång av eldstäder har genomförts.	
2020	Renovering av ytterfönstren mot gården i lägenhet A 1101 har utförts. Fiber har också dragits fram till denna lägenhet.	
2020 5)	Renovering av yttergården har genomförts enligt planering, nytt tätskikt på tak över källare samt plattsättning på nedre gårdshalvan har utförts.	
2019 4)	Renovering och målning av alla ytterfönster i gårdshuset och alla ytterfönster mot gården i gathuset (ett undantag, lgh A 1101)	
2019	Ombyggnad av soprum och barnvagnsgarage	
2018	Installation av fiber för lägenhetsanslutning	
2018 3)	Renovering och målning av alla ytterfönster mot Engelbrektsgatan	
2018	Ordande av avfallsåtervinning	
2018	Installation av automatisk portöppning mot gatan	
2018	Installation av automatisk belysning i entrén	
2018	Insättande av balkongdörr mot yttergården i lägenhet, A 1002	
2016	Installation av säkerhetsanordning på de båda byggnadernas tak	
2016	Byte av expansionskärl	
2016 2)	Relining av avloppsstammarna	
2015	Byte av reglage på alla radiatorer	
2015	Dränering av främre gården	
2014	Ledstänger för trappa till källaren i båda husen	
2014	Partiellt byte av avloppsstam i gårdshus	
2012	Nytt golv i entré	
2011	Slipning och kristallisering av golv i trapphus	
2011	OVK-besiktning	
2011	Byte av värmväxlare	
2011	Stamspolning	
2011	Renovering av entrédörrar	
2011	Uppfräschning av gårdarna	
2010	Renovering av dörrar entréplan	
2010	Installation och förbättringsåtgärder av pumpanläggning i källare	
2009	Dagvattensystem gård	
2008	Lagning av skorstenar	
2008	Installation av takvärmesystem mot isbildning i takrännor och stuprör	
2007/2008	Färdigställande av fyra vindslägenheter	
2007 1)	Installation av hissar	
2007 1)	Omläggning av plåttak	
2007 1)	Byggande av förråd i källare	
2007	Målning och reparation av fönster	
2005	Målning av trapphus	
2004	Omläggning av tak	
1996	Omputsning av fasad	
1970	Rörstambyte	



- 1) Entreprenadkontrakt med Arcona i samband med utbyggnad av vindslägenheter.
- 2) Entreprenadkontrakt med Tubus System AB i samband med relining.
- 3) Entreprenadkontrakt med Fog & Fönster AB.
- 4) Entreprenadkontrakt med Mälardalens Fönsterrenovering AB.
- 5) Entreprenadkontrakt med Binab och NCC Industry AB.

Övrig information

Styrelsen har sedan ordinarie bolagsstämman 2025 haft följande sammansättning.

Fram till november 2025 var Linus Gustaf Holmsäter ordförande, då han avgick på grund av flytt. Jan Carl Hugo Schnell tillträdde därefter som ordförande

Styrelsens ledamöter:

Styrelse

Ordförande	Jan Carl Hugo Schnell
Ledamot	Victor Christoffer Dahlvid
Ledamot	Lars Magnus Stein
Suppleant	Julia Anna Alander
Suppleant	Carl Anders Jonsson
Suppleant	Indre Roger Clarence Singh

Revisor

Auktoriserad revisor	Joakim Åhsberg
	Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Barbro Ahlbäck och Sirje Kaerma.

Ekonomi

Avgiften höjdes med 7% under 2025, med start i det tredje kvartalet. Under året debiterade bolaget även två extra månadsavgifter (engångsavgifter) för att täcka kostnader relaterade till en vattenskada som uppstod under 2024.

Föreningen nådde under året en överenskommelse med en boende avseende kostnadsfördelningen för vattenläckan, varvid frågan därmed har avslutats. I samband med detta har den del av tidigare bokförd fordran som inte bedöms bli betald skrivits ned.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 528	1 271	1 461	1 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 358	- 313	210	- 194
Soliditet ¹ , %	19	22	24	23
Räntekänslighet, %	5	6	5	6
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	271	264	237	206
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	31	26	27	22
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	191	194	175	155
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	49	44	35	29
Kapitalkostnad/kvm bostadsrättsyta	130	129	98	40
Sparande/kvm totalyta	7	-70	158	-34
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 413	3 419	3 424	3 431
Skuldsättning/kvm totalyta	3 413	3 419	3 424	3 431
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	727	605	695	550
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	74	95	98

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nettoomsättningen för 2025 och 2023 påverkas av tillfälliga extra månadsavgifter.

Nyckeltalen för "Skuld/kvm bostadsrättsyta" och "Skuldsättning/kvm totalyta" har justerats då skulden för 2023 tidigare var felaktigt angiven. Korrigeringen förbättrar jämförbarheten mellan åren och påverkar inte resultat- eller balansräkningen.



Nyckeltalsdefinition

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, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Visar i procent hur mycket bolaget behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar bolagets ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuldsättning/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Upplysning vid förlust

Bolaget redovisar ett negativt resultat, vilket främst beror på kostnader för reparationer, underhåll, samt avskrivningar på föreningens tillgångar.

Om man tittar på den underliggande verksamheten, genom att exkludera avskrivningskostnader och nedskrivning av gammal kundfordran så redovisar föreningen ett positivt justerat resultat på 14 738 kr.



Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Ovillkorat aktiägartillskott	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 100	1 550 653	2 758 374	- 1 969 918	- 312 860	2 142 349
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 312 860	312 860	0
Årets resultat					- 357 867	- 357 867
Belopp vid årets utgång	116 100	1 550 653	2 758 374	- 2 282 778	- 357 867	1 784 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 732 125
Årets resultat	- 357 867
Totalt	- 1 089 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 1 089 992
Totalt	- 1 089 992



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 527 732	1 271 344
Övriga rörelseintäkter	3	26 352	450 228
Summa rörelseintäkter		1 554 084	1 721 572

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 050 254	-1 469 577
Administration och förvaltning		-214 168	-180 237
Nedskrivningar	5	-249 190	0
Avskrivningar		-123 415	-123 415
Summa rörelsekostnader		-1 637 027	-1 773 229

RÖRELSERESULTAT

-82 943**-51 657**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	9 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 032	-270 410
Summa finansiella poster		-274 924	-261 203

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-357 867**-312 860**

RESULTAT FÖRE SKATT

-357 867**-312 860**

ÅRETS RESULTAT

-357 867**-312 860**



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 813 633	8 937 048
Summa materiella anläggningstillgångar		8 813 633	8 937 048
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 816 433	8 939 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 982	11 982
Övriga fordringar		107 050	509 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 924	138 856
Summa kortfristiga fordringar		258 956	660 634
Kassa och bank			
Kassa och bank		465 825	315 198
Summa kassa och bank		465 825	315 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		724 781	975 832
SUMMA TILLGÅNGAR		9 541 214	9 915 680



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		116 100	116 100
Uppskrivningsfond		2 758 374	2 758 374
Summa bundet eget kapital		2 874 474	2 874 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-732 125	-419 265
Årets resultat		-357 867	-312 860
Summa fritt eget kapital		-1 089 992	-732 125
SUMMA EGET KAPITAL		1 784 482	2 142 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 192 500	3 202 500
Summa långfristiga skulder		2 192 500	3 202 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 981 250	3 983 250
Leverantörsskulder		171 243	146 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 739	441 335
Summa kortfristiga skulder		5 564 232	4 570 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 541 214	9 915 680



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-82 943	-51 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		123 415	123 415
Summa		40 472	71 758
Erhållen ränta		108	9 207
Erlagd ränta		-275 032	-270 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-234 452	-189 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		428 938	-474 881
Förändring av rörelseskulder		-31 859	-51 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten		162 627	-715 662
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 000	-12 000
Årets kassaflöde		150 627	-727 662
Likvida medel vid årets början		315 197	1 042 859
Likvida medel vid årets slut		465 825	315 197



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	10-120 år

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bolagets särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 315 841	1 271 344
Extra årsavgift	211 891	0
	1 527 732	1 271 344
Totalt nettoomsättning	1 527 732	1 271 344

Övriga rörelseintäkter 2024 inkluderade en bokförd fordran om 424 190 kr avseende kostnader för vattenskada. Under 2025 har delar av fordran betalats och resterande del skrivits ned.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	3 834	3 746
Övriga ersättningar och intäkter	22 518	446 482
	26 352	450 228
Totalt övriga rörelseintäkter	26 352	450 228



Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	64 333	54 051
Uppvärmning	402 496	406 951
Vatten och avlopp	102 635	93 069
Sophämtning	106 515	114 609
	675 979	668 680
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	56 633	74 331
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 563	2 115
	63 196	76 446
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	74 067	68 196
Snöröjning/sandning	17 733	17 733
	91 800	85 929
Distribuerade servicetjänster		
TV	23 159	29 061
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 996	47 270
Förbrukningsmaterial	7 573	2 962
Övriga driftkostnader	35 500	20 220
	93 069	70 453
Reparationer		
Reparationer	103 050	496 758
Underhåll		
Underhåll	0	42 250
Totalt operativ drift och underhåll	1 050 254	1 469 577

Not 5. Nedskrivningar	2025	2024
Nedskrivningar		
Nedskrivningar av kundfordran	249 190	0
Totalt nedskrivningar	249 190	0

Under året har en överenskommelse träffats med en boende avseende kostnadsfördelning för en vattenläcka. I samband med detta har den del av tidigare bokförd fordran som inte bedöms bli betald skrivits ned.

**Not 6. Byggnader och mark**

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	8 300 437	8 300 437
Anskaffningsvärde mark	2 331 491	2 331 491

Utgående anskaffningsvärden

	10 631 928	10 631 928
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 1 694 880	- 1 571 465
Årets avskrivningar	- 123 415	- 123 415

Utgående avskrivningar

	-1 818 295	-1 694 880
--	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde

	8 813 633	8 937 048
--	------------------	------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	74 000 000

	111 000 000	103 000 000
--	--------------------	--------------------

Not 7. Andra långfristiga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
-----------------------------	-------	-------

Utgående anskaffningsvärden

	2 800	2 800
--	--------------	--------------

Utgående redovisat värde

	2 800	2 800
--	--------------	--------------

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	3,30 %	450 000	450 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,10 %	665 000	672 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,10 %	1 410 000	1 410 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,19 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,69 %	451 250	451 250
Handelsbanken	2027-06-01	3,86 %	750 000	750 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,86 %	447 500	452 500
Handelsbanken	2028-10-30	2,86 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 173 750	7 185 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 981 250	-3 983 250
			2 192 500	3 202 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	7 304 550	7 304 550
Summa:	7 304 550	7 304 550

Not 10. Aktier och andra andelar

Aktiekapital	11 610	11 610
Antal Aktier	2 322	2 322
Kvotvärde	50	50



Styrelsens underskrifter

Ört Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-28

Jan Carl Hugo Schnell

Victor Christoffer Dahlvid

Lars Magnus Stein

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

Allians revision & redovisning AB

Joakim Åhsberg

Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025 - Bostads AB Patrioten.pdf
Checksumma: 5749c101c4aa81261b8e89083367f1f5936f1c991496c84aab2fc87612525956
Skickad: 2026-05-05 kl 13:15

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Lars Magnus Stein
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 13:20



Digitalt signerad av: Jan Carl Hugo Schnell
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-06 kl 09:46



Digitalt signerad av: CHRISTOFFER DAHLVID
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-07 kl 13:51

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Joakim Sven Fredrik Åhsberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-07 kl 15:22

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>