Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen S:ta Anna *7

702002-2831

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



**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-14 |
| Underskrifter | 15 |


Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-08 kl 17:16 via Accountec Byråportal.

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna *7, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens ändamål**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Grundfakta om föreningen**
Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se sanctaanna.bostadsratterna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Taxeringsvärdet (fastighet, mark) är 294 800 000 kr.
Marken innehas med äganderätt.

**Fakta om försäkring**
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring . Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**
Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171 kvm, varav 5 345 kvm utgör lägenhetsyta.
1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar. Under 2023-24 har SHB:s banklokal omvandlats till en ny lägenhet, ny biografsalong med tillhörande vinbar.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 36 lägenheter och 3 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 7 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 3 st

Garageplatser, 22 st

**Byggnadens tekniska status**
Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2055.
Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.sanctaanna.bostadsratterna.se

**Förvaltning**
Teknisk förvaltning, Fastighetsallians AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

**Styrelsen**
Tomas Fagerberg, Ledamot
Christopher Johansson, Ledamot
Björn Erik Pieder, Ledamot (Avgått under året)
Lukas Theander, Ledamot (Avflyttad under året)
Patric Öhman, Ledamot

**Suppleant**
Christian Lynne-Wandt, Suppleant
Maria Nidefelt, Suppleant (Avflyttad under året)

**Fyllnadsval för 2025 vid extra föreningsstämma 2026-03-03**

**Styrelsen**
Gundars Rasmanis, ordförande
Tomas Fagerberg, ledamot
Patric Öhman, ledamot
Christofer Johansson, ledamot
Louise Persson, ledamot

**Suppleant**
Christian Lynne-Wandt
Adam  Runfors (avflyttad innan årsstämman)
Axel Östergren

**Styrelsearbete**

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras årligen. Identifierade behov behandlas, utvärderas och åtgärdas i prioritetsordning. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över.
Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Kostnadsökning under året blev emellertid betydligt högre än budgeterat, därav underskottet De taxebundna avgifterna, som vi inte kan påverka, steg mer än förväntat och stora egenkostnader vid vattenskador tillkom.
Styrelsen har tvingats, dels att ta ett tillfälligt lån på 300 tkr för att säkerställa likviditeten, dels besluta om en avgiftshöjning på 15% fr.o.m januari 2026 för att undvika fortsatt underfinansiering.

Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten är i gott skick (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Den nya fastighetsförvaltaren (Fastighetsallians) har på ett bra sätt bidragit till förbättrade underhållskostnader. Styrelsens uppfattning är att budgeten för 2026 ska kunna hållas och inga planerade underhåll bedöms vara i behov av åtgärd under året som kan påfresta likviditeten.

Styrelsens är också mån om är att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna.
Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt arrangerat mingelmöten till jul och i samband med årsstämman.

**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma skulle ha hållits 2026-05-20, men behövdes flyttadas fram (se ovan) till 2026-11-18

**Revisorer**
Stefan Adebahr, Ordinarie extern auktoriserad
Tor Nordström, Ordinarie intern
Thomas Lidman, suppleant intern

**Valberedning**
Lars Svensson (sammankallande)
Rainer Strömblad

**Skatter och avgifter**
För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt,
blir avgiften 1724 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler .
Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (550 064kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

## *Medlemmar*

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 64 | 61 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 9 | 7 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | -11 | -4 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 62 | 64 |

Medlemslägenheter: 36 st.
Medlemslokaler: 3 st.
Överlåtelser under året: 7 st  varav 3 genom gåva/arv
Upplåtelser under året: 0 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*
Styrelsen har beslutat att skriva upp fastighetens värde med 10 miljoner kronor. Fastighetens bokförda värde understiger taxeringsvärdet.

Ett tillfälligt lån på 300 tkr upptogs för att förbättra likviditeten i avvaktan på försäkringsersättning för en vattenskada samt effekten av de höjda avgifterna.

Felaktigheter i de avtal som upprättades i samband med försäljningen av den tidigare banklokalen under 2022 medförde att revisionen av årsredovisningen för 2024 försenades och gav upphov till extra kostnader samt ett omfattande arbete för styrelsen. Förhållandena beskrivs i en not till årsredovisningen för 2024 och har krävt fortsatta åtgärder under 2025 och 2026.
I samband med omvandlingen av den tidigare banklokalen upptäcktes även att den lagstadgade

lägenhetsförteckningen inte hade uppdaterats korrekt. En sådan rättelse är nödvändig men komplicerad att genomföra i efterhand.
Under 2026 har föreningen anlitat omfattande juridiskt stöd för att säkerställa en korrekt hantering. Arbetet har bland annat omfattat framtagande av erforderliga avtal med anledning av att lokalerna är belånade samt utredning av eventuella skattemässiga konsekvenser för berörda juridiska personer. Processen har dock inte kunnat slutföras före den planerade årsstämman i maj 2026.
Styrelsens bedömning är att ärendet nu närmar sig sitt avslut och att erforderliga beslut kan fattas under hösten 2026, antingen vid ordinarie föreningsstämma eller vid en extra föreningsstämma. Avsikten är att den tidigare lokalen formellt ska upplösas och delas upp i en bostadslägenhet respektive en verksamhetslokal med egna lägenhetsnummer. Därefter ska upplåtelseförhållandena fastställas och lägenhetsförteckningen uppdateras.

Då lägenhetsaffären inte kan betraktas som helt slutförd, har styrelsen, bedömt att köpeskillingen på 13,5 milj kronor ska bokföras som långsiktig skuld. Detta medför att det egna kapitalet ändock blir negativt i årets bokslut.

Nödtelefon i hissar är installerade enligt gällande krav.

Cykelparkeringen i garaget har uppdaterats.

Plåtarbeten och kompletterande arbeten på tak har genomförts.

Reparation av garagegolv har genomförts.

Två vattenskador hos medlemmar med även omfattande skador i väggar/golv har skett under året och dessa har tillsammans med medlemmarna åtgärdats. Självrisken för föreningen är PBB-beloppet x 2 vid varje skada.

Låneportföljen har lagts om med fortsatt rörlig ränta.

Föreningen har ett pågående ärende kring verksamhet i bostadsrättslokal på entréplan med en inte godkänd andrahandsuthyrning och störningsanmälningar.

## Flerårsöversikt

*Belopp i kr*

| | *2025* | *2024* | *2023* | *2022* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 5 086 524 | 5 072 798 | 4 152 508 | 3 659 210 |
| Resultat efter finansiella poster | -52 994 | 2 185 323 | -3 461 456 | -4 074 963 |
| Soliditet, % | -16 | -9 | -12 | -2 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta* | 629 | 625 | 519 | 356 |
| Årsavgifternas andel %* | 86 | 53 | 96 | |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 3 584 | 3 584 | 5 448 | 7 285 |
| Lån/kvm totalyta* | 3 486 | 3 486 | 5 299 | |
| Energikostnad/kvm totaltyta* | 210 | 200 | 180 | |
| Elkostnad/kvm totalyta | 31 | 28 | 27 | 30 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 159 | 154 | 136 | 117 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 20 | 17 | 16 | 15 |
| Kapitalkostnad/kvm totalyta | 92 | 177 | 177 | 32 |
| Sparande per år/kvm totalyta* | 35 | neg | neg | |
| Räntekänslighet* | 6 | 6 | 18 | |

*Nyckeltalet är nytt från och med år 2023 och därmed saknas jämförelsesiffror från tidigare år

Definition av nyckeltal - se Not 1.

## Eget kapital

| | *Medlems-insatser* | *Upplåtelse-avgifter* | *Uppskrivnings-fond* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 3 665 000 | 13 500 000 | - | 355 000 | -7 114 478 | -12 600 437 |
| Uppskrivningsfond | | | 10 000 000 | | | |
| Justering tidigare felaktig hantering | | -13 500 000 | | | | -40 |
| Disposition av fg års resultat | | | | 350 000 | -12 950 477 | 12 600 477 |
| Årets resultat | | | | | | -52 994 |
| **Vid årets slut** | **3 665 000** | **-** | **10 000 000** | **705 000** | **-20 064 955** | **-52 994** |

## Resultatdisposition

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -20 064 955 |
| årets resultat | -52 994 |
| Totalt | -20 117 949 |
| disponeras för | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 350 000 |
| Lyft ur fond för yttre underhåll | - |
| balanseras i ny räkning | -20 467 949 |
| Summa | -20 117 949 |

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

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 5 086 524 | 5 072 798 |
| Övriga rörelseintäkter | *3* | 31 200 | 3 111 224 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.** | | 5 117 724 | 8 184 022 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Fastighets- och förvaltningskostnader | *4* | -3 998 789 | -4 142 817 |
| Övriga externa kostnader | *5* | -207 033 | -346 924 |
| Avskrivningar | *6* | -304 924 | -304 922 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -4 510 746 | -4 794 663 |
| **Rörelseresultat** | | 606 978 | 3 389 359 |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 750 | 66 494 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -663 722 | -1 270 530 |
| **Summa finansiella poster** | | -659 972 | -1 204 036 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -52 994 | 2 185 323 |
| Extraordinära kostnader | *7* | - | -14 785 760 |
| **Resultat före skatt** | | -52 994 | -12 600 437 |
| **Årets resultat** | | **-52 994** | **-12 600 437** |

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *8* | 32 491 368 | 22 750 912 |
| Inventarier, verktyg och installationer | *9* | 118 206 | 163 586 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 637 500 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 247 074 | 22 914 498 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 33 247 074 | 22 914 498 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 1 284 385 | 1 114 951 |
| Övriga fordringar | | 487 172 | 780 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *10* | 212 004 | 205 630 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 983 561 | 1 321 361 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 53 677 | 747 642 |
| Summa kassa och bank | | 53 677 | 747 642 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 2 037 238 | 2 069 003 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 35 284 312 | 24 983 501 |

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Upplåtelseavgift och medlemsinsatser | | 3 665 000 | 17 165 000 |
| Yttre fond | | 705 000 | 355 000 |
| Uppskrivningsfond | | 10 000 000 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 14 370 000 | 17 520 000 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -20 064 955 | -7 114 478 |
| Årets resultat | | -52 994 | -12 600 437 |
| Summa fritt eget kapital | | -20 117 949 | -19 714 915 |
| **Summa eget kapital** | | -5 747 949 | -2 194 915 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder | | 13 500 000 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 13 500 000 | - |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *11* | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Förskott från kunder | | 137 | - |
| Leverantörsskulder | | 424 586 | 215 384 |
| Skatteskulder | | - | 25 884 |
| Övriga skulder | | 230 255 | 213 356 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *12* | 1 877 283 | 1 723 792 |
| Summa kortfristiga skulder | | 27 532 261 | 27 178 416 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 35 284 312 | 24 983 501 |

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat efter finansiella poster | -52 994 | 2 185 323 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 304 924 | 304 922 |
| | 251 930 | 2 490 245 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **251 930** | **2 490 245** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -315 334 | 10 544 096 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 353 714 | -1 428 330 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **290 310** | **11 606 011** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -637 500 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-637 500** | **-** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av låneskulder | - | -13 000 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-** | **-13 000 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-347 190** | **-1 393 989** |
| **Likvida medel vid årets början** | **747 642** | **2 141 631** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **400 452** | **747 642** |

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

# Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| *Anläggningstillgångar* | *År* |
|---|---|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 3-20 |

### *Definition av nyckeltal*

*Nettoomsättning*
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet*
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutninge

*Årsavgifternas andel%*
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

*Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta*
Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

*Energikostnad/kvm totalyta*
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

*Kapitalkostnad/kvm totalyta*
Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

*Sparande/kvm totalyta*
Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

*Räntekänslighet*
Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka
1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

*Totalyta*
Det är samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

## Not 2 Nettoomsättning

### *Årsavgifter och hyror*

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 544 484 | 2 529 958 |
| Årsavgifter, lokaler | 1 844 811 | 1 829 451 |
| Hyresintäkter | 581 194 | 532 604 |
| Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning | 116 035 | 180 785 |
| **Summa** | **5 086 524** | **5 072 798** |

I föreningens avgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Lägenhetsförsäljning | - | 3 000 000 |
| Övriga rörelseintäkter | 31 200 | 72 224 |
| Försäkringsersättning | - | 39 000 |
| **Summa** | **31 200** | **3 111 224** |

## Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 1 042 011 | 355 696 |
| Städkostnader | 151 641 | 109 464 |
| Reparationer hiss | 72 265 | 47 324 |
| Serviceavtal hiss | 4 063 | - |
| Ombyggnationer | - | 122 491 |
| Övriga driftskostnader | 300 272 | 1 072 226 |
| El fastighet | 220 203 | 203 739 |
| Uppvärmning | 1 137 073 | 1 106 749 |
| Vatten | 145 479 | 121 516 |
| Sophämtning | 64 417 | 76 411 |
| Fastighetsförsäkring | 165 166 | 158 851 |
| Inkasso/KFM-kostnader | 275 | 390 |
| Bredband | 145 859 | 140 910 |
| Fastighetsskatt | 550 065 | 627 050 |
| **Summa** | **3 998 789** | **4 142 817** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Programvaror | 12 353 | 6 861 |
| Förbrukningsmaterial | - | 1 319 |
| Kontorsmaterial | - | 2 152 |
| Datakommunikation | 2 455 | 5 768 |
| Revision, extern | 55 660 | 38 734 |
| Övriga externa arvoden | 137 | |
| Ekonomisk förvaltning | 118 067 | 106 960 |
| Övriga förvaltningskostnader | - | 38 443 |
| Konsultarvoden | - | 107 750 |
| Bankavgifter | 22 000 | 1 550 |
| Övriga främmande tjänster | - | 1 950 |
| Föreningsverksamhet | - | 5 903 |

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



| | | |
|---|---|---|
| Medlemsavgifter | 5 560 | 5 560 |
| Övriga externa kostnader | -9 199 | 23 974 |
| **Summa** | **207 033** | **346 924** |

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Byggnader | 259 544 | 259 543 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 45 380 | 45 379 |
| **Summa** | **304 924** | **304 922** |

## Not 7 Övriga extra ordinära kostnader

| | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| Tidigare felhantering av insatser och upplåtelser | - | 14 785 760 |

## Not 8 Byggnader och mark

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 31 502 186 | 31 502 186 |
| -Uppskrivning | 10 000 000 | - |
| | 41 502 186 | 31 502 186 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -8 751 274 | -8 491 730 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -259 544 | -259 544 |
| | -9 010 818 | -8 751 274 |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **32 491 368** | **22 750 912** |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 5 547 873 | 5 547 873 |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnader: | 109 800 000 | 98 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 185 000 000 | 211 000 000 |
| Vid årets slut | 294 800 000 | 309 000 000 |

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd



## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 226 897 | 226 897 |
| Vid årets slut | 226 897 | 226 897 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -63 311 | -17 932 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -45 380 | -45 379 |
| Vid årets slut | -108 691 | -63 311 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **118 206** | **163 586** |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 158 310 | 165 135 |
| Kabel-TV/Bredband | 52 640 | 39 487 |
| Övriga driftkostnader | 1 054 | 1 008 |
| | **212 004** | **205 630** |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| | *Räntesats* | *Löptid (tom)* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|---|
| Nordea 72968 | 2,91% | 2025-11-28 | - | 13 500 000 |
| Nordea 97030 | 2,90% | 2025-11-28 | - | 11 500 000 |
| Nordea 85509 | 2,29% | 2026-11-30 | 13 500 000 | - |
| Nordea 85517 | 2,29% | 2026-11-30 | 11 500 000 | - |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | | **25 000 000** | **25 000 000** |
| | | | | |
| Varav kortfristig del | | | 25 000 000 | 25 000 000 |
| **Summa** | | | **25 000 000** | **25 000 000** |

| *Förfaller* | *Inom 1 år* | *Inom 2 - 5 år* | *Senare än 5 år* | *Total* |
|---|---|---|---|---|
| Löper ut | 25 000 000 | - | - | 25 000 000 |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Räntekostnader | 54 141 | 67 517 |
| Årsavgifter och hyror | 1 562 810 | 1 408 185 |
| Fastighetsskötsel | 11 485 | - |
| El | 20 360 | 36 134 |
| Värme | 161 248 | 148 557 |
| Vatten | 21 932 | 19 293 |
| Sophämtning | 10 307 | 9 106 |
| Extern revisor | 35 000 | 35 000 |
| | **1 877 283** | **1 723 792** |

## Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### *Ställda säkerheter*

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 39 000 000 | 39 000 000 |
| *Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter* | *Inga* | *Inga* |
| **Summa ställda säkerheter** | **39 000 000** | **39 000 000** |

### *Eventualförpliktelser*

| | | |
|---|---|---|
| Övriga eventualförpliktelser | *Inga* | *Inga* |
| **Summa eventualförpliktelser** | | |

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fördröjningen av årsmötet, och därmed inskickandet av en godkänd ÅR, som nu är ett krav, har fördröjts, pga lägenhetsaffären enligt beskrivningen ovan, vilket medfört flera förseningsavgifter till Bolagsverket. Eventuellt finns dock en möjlighet till återbetalning efter en välmotiverad ansökan.

Den långdragna och komplicerade formella korrigeringen av försäljning av banklokalen har fortskridit med hjälp av jurister och till slut har nödvändiga avtalsförslag kunnat upprättats. Huvudfrågan har varit eventuella skattekonsekvenser trots att inga penningtransaktioner ska göras och ingen vinst kan uppkomma.

Styrelsen har beslutat om övergång till redovisning enligt K3 formuläret för 2026. I samband med att fastigheten då redovisas i olika delar, planerar styrelsen ytterligare höjning av det egna kapitalet för att det ska redovisas positvt.

Två händelser, förutom avgifthöjningen, har gynnat kassaflödet under 2026. Försäkringsersättning för en av vattenskadorna har utbetalats och en ansökan, tillsammans med DKR, för partiell återbetalning av moms pga ändrade beräkningsgrunder för BRF:er har godkänts med en kreditering på 700 tkr. Styrelsen bedömer nu att ekonomin är i balans med god likviditet och amortering av det tillfälliga lånet beräknas ske under hösten 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christofer Johansson
Ledamot

Thomas Fagerberg
Ledamot

Louise Persson
Ledamot

Gundars Rasmanis
Ordförande

Patric Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor, extern

Tor Nordström
Internrevisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

accountec

# 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.pdf
**Checksumma:** b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd
**Skickad:** 2026-10-05 kl 14:12

## Underskrift av årsredovisningen

**Digitalt signerad av:** CHRISTOPHER JOHANSSON VALDEMARSSON
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-05 kl 19:33

**Digitalt signerad av:** TOMAS FAGERBERG
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-05 kl 19:40

**Digitalt signerad av:** LOUISE PERSSON STIERNSWÄRD
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-05 kl 19:56

**Digitalt signerad av:** GUNDARS RASMANIS
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-05 kl 20:55

accountec

**Digitalt signerad av:** PATRIC ÖHMAN
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-06 kl 09:47

**Digitalt signerad av:** Tor Harry Nordström
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-06 kl 10:32

**Digitalt signerad av:** STEFAN ADEBAHR
**Identifikationstyp:** BankID
**Signering skedde:** 2026-10-08 kl 17:16

## 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