



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata med säte i Stockholm org.nr. 769610-7569 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mannekängen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-04-01	1958
Mannekängen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-04-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	p-platser	0
37	garageplatser	851
6	lokaler (hyresrätt)	179
203	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 761
8	lägenheter (hyresrätt)	492
4	förråd	95
Totalt 324 objekt		14 378

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 39 st 2 rok, 100 st 3 rok, 11 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sverker Spaak	Ordförande	2023-05-23	2025-05-15
Sverker Spaak	Ledamot	2025-05-15	
Anna Spetz	Ordförande	2025-05-15	
Anna Spetz	Ledamot	2024-05-23	2025-05-15
Tintin Vidhammer	Ledamot	2025-05-15	
Daniel Betancor	Ledamot	2024-05-23	
Hugo Lang	Ledamot	2024-05-23	
Mattias Forsberg	Ledamot	2025-05-15	
Fredrik Sundh	Suppleant	2025-05-15	
Evelina Horn	Suppleant	2025-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Spetz, Hugo Lang, Daniel Betancor, Evelina Horn och Fredrik Sundh.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Spetz, Sverker Spaak, Hugo Lang och Tintin Vidhammer.

Revisorer har varit: Föreningsstämman valde Christian Goding till förtroendevald revisor och en auktoriserad revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Kristina Falke, Maria Högfors och Natasha Webster, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-29.

Under året har ett större förråd byggts om till fyra mindre förråd och tre mc-platser inomhus. Upphandlingen av byte av undercentraler el har påbörjats och planeras att genomföras under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2014/15 Stambytt samtliga fastigheter
- 2015 Nya entrepartier installerades
- 2016 Nytt passersystem installerades
- 2018 Ny samlingslokal, bastu och övernattningsrum
- 2019 Nytt digitalt bokningssystem,
- 2019 Installation av bergvärme
- 2019 Fönsterbyte
- 2020 Installation av laddstationer för el/hybridbil, 24 parkeringsplatser
- 2021 Installation av 2 laddstationer på ny gästparkering
- 2023 Installation av gemensamhetsel (IMD)
- 2024 Solceller

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av entreportar
- Utbyte av undercentraler
- Utbyte av gargeportar
- Byte av styrsystem till bergvärmepumpar
- Stampsolning
- Byte av trapphusbelysning, etappvis

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 285 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 285.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	50	99	173	294	381
Skuldsättning, kr/kvm	4 743	5 305	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 344	5 604	5 816	7 040	7 884
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	218	246	189	122	125
Årsavgifter, kr/kvm	808	794	753	741	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	84	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	861	894	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 210	11 862	10 926	11 004	11 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 762	-4 759	-4 680	-1 314	460
Soliditet, %	74	73	73	69	66

Från och med 2025 ingår garageyta i lokalytan

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar, som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 045 679	0	0	159 045 679
Upplåtelseavgifter, kr	53 884 812	0	0	53 884 812
Underhållsfond, kr	158 786 137	0	94 130	158 880 267
S:a bundet eget kapital, kr	371 716 628	0	94 130	371 810 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-161 963 361	-4 759 252	-94 130	-166 816 743
Årets resultat, kr	-4 759 252	4 759 252	-4 762 341	-4 762 341
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-166 722 613	0	-4 856 471	-171 579 084
S:a eget kapital, kr	204 994 015	0	-4 762 341	200 231 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 925 000 kr samt ianspråktagande skett med 830 870 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-166 722 613
Årets resultat, kr	-4 762 341
Reservation till underhållsfond, kr	-925 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	830 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-171 579 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-171 579 084

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 210 283	11 861 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 451	144 590
Summa Rörelseintäkter		12 373 734	12 006 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 200 155	-8 132 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 546 180	-1 612 745
Personalkostnader	Not 6	-405 527	-319 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 652 447	-4 609 925
Summa Rörelsekostnader		-14 804 308	-14 674 513
Rörelseresultat		-2 430 573	-2 668 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 851	26 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 342 619	-2 117 907
Summa Finansiella poster		-2 331 768	-2 091 053
Resultat efter finansiella poster		-4 762 341	-4 759 252
Resultat före skatt		-4 762 341	-4 759 252
Årets resultat		-4 762 341	-4 759 252

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	264 813 161	269 407 478
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	240 569	298 699
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		265 053 730	269 706 176
Summa Anläggningstillgångar		265 053 730	269 706 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 181	804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 650 830	4 174 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 022 236	3 833 483
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 674 247	8 008 809

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	194 562	1 682 795
<i>Summa Kassa och bank</i>		194 562	1 682 795
Summa Omsättningstillgångar		5 868 809	9 691 604

Summa Tillgångar		270 922 539	279 397 781
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	212 930 491	212 930 491
Fond för yttre underhåll	158 880 267	158 786 137
Summa Bundet eget kapital	371 810 758	371 716 628

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-166 816 743	-161 963 361
Årets resultat	-4 762 341	-4 759 252
Summa Ansamlad förlust	-171 579 085	-166 722 613

Summa Eget kapital

200 231 673 **204 994 015**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 575 000	0
Summa Långfristiga skulder		16 575 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 624 174	71 517 506
Leverantörsskulder		368 236	634 916
Skatteskulder		70 574	37 471
Övriga kortfristiga skulder		162 303	53 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 890 579	2 160 756
Summa Kortfristiga skulder		54 115 866	74 403 766

Summa Skulder

70 690 866 **74 403 766**

Summa Eget kapital och skulder

270 922 539 **279 397 781**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 430 573	-2 668 199
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 652 447	4 609 925
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 652 447	4 609 925
Erhållen ränta	9 358	26 854
Erlagd ränta	-2 452 899	-1 918 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 668	50 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 441 169	-3 951 672
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-284 288	326 256
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 156 881	-3 625 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 213	-3 575 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	93 228
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	93 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	4 960 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 318 332	-339 165
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 318 332	4 620 835
Årets kassaflöde	-2 383 119	1 138 834
Likvida medel vid årets början	5 125 240	3 986 406
Likvida medel vid årets slut	2 742 121	5 125 240

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 449 664	9 423 970
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	856 397	707 957
	Hyror bostäder	753 660	825 976
	Hyror lokaler	264 780	247 635
	Hyror garage och parkeringsplatser	636 200	537 780
	Hyror förbrukningsbaserad	133 758	37 366
	Hyror övrigt	25 224	38 853
	Övriga primära intäkter	139 843	194 689
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 259 526	12 014 226
	Hysesbortfall	-49 243	-152 502
	<i>Summa</i>	-49 243	-152 502
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 210 283	11 861 724

I årsavgiften ingår vatten, värme, grundutbud för kabel-TV och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 480	65 178
	Övriga sekundära intäkter	157 971	79 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	163 451	144 590

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning *	-1 236 079	-1 373 376
	Snö och halk-bekämpning	-122 066	-135 217
	Reparationer	-701 401	-448 972
	Planerat underhåll	-830 870	-638 304
	Försäkringsskador	-148 930	-46 872
	El	-1 658 858	-1 793 405
	Uppvärmning	-592 294	-910 580
	Vatten	-790 286	-595 769
	Sophämtning	-471 852	-617 370
	Fastighetsförsäkring	-185 469	-170 617
	Kabel-TV och bredband	-272 991	-251 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-440 434	-397 820
	Tomträttsavgäld	-744 100	-744 100
	Övriga driftkostnader	-4 527	-8 764
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 200 155	-8 132 242

* Posten innefattar kostnader för fastighetsskötsel och städ om 733 Tkr, samt förvaltningskostnader om 503 Tkr

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing *	-1 103 520	-951 886
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-106 795	-121 776
	Administrationskostnader	-68 236	-90 740
	Extern revision	-72 175	-45 625
	Konsultkostnader	-33 300	-13 419
	Medlemsavgifter	0	-7 383
	Föreningsverksamhet	-18 557	-10 582
	Övriga förvaltningskostnader	-143 596	-371 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 546 180	-1 612 745

* I posten ingår avskrivning för solcellsanläggning om 839 893 kr

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-999	0
	Styrelsearvode	-232 200	-229 200
	Löner och övriga ersättningar	-78 800	-16 250
	Sociala avgifter	-93 528	-74 151
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-405 527	-319 601
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 493	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 358	26 854
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 851	26 854
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 341 350	-2 112 058
	Övriga räntekostnader	-1 269	-5 849
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 342 619	-2 117 907

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	317 313 360	317 315 368
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 145 092	3 145 092
	Årets investeringar	0	81 723
	Korrigering tidigare års aktivering	0	-174 952
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	320 458 452	320 367 231
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 050 974	-46 409 733
	Årets avskrivningar	-4 594 317	-4 550 020
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-55 645 291	-50 959 753
	<i>Utgående redovisat värde</i>	264 813 161	269 407 478
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	3 079 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 067 000	2 310 000
	<i>Summa</i>	307 667 000	308 389 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	114 255 000	114 255 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	114 255 000	114 255 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 152 064	1 152 064
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 152 064	1 152 064
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-853 365	-793 461
	Årets avskrivningar	-58 130	-59 904
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-911 495	-853 365
	<i>Utgående redovisat värde</i>	240 569	298 699

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 547 559	3 442 445
	Övriga fordringar	103 271	732 077
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 650 830	4 174 522
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 493	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 020 743	3 833 483
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 022 236	3 833 483
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	136 356	145 223
	Handelsbanken	34 701	452 874
	Handelsbanken	0	1 084 698
	Mynt AB	23 506	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	194 562	1 682 795

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-30	9 083 370	33 332
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-30	5 087 500	55 000
Stadshypotek AB	2,90%	2028-04-30	13 625 000	50 000
Stadshypotek AB	2,90%	2028-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-03-03	12 210 000	100 000
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-02	3 900 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-10-30	13 293 304	80 000
Stadshypotek AB	2,59%	2026-12-01	8 000 000	0
			68 199 174	318 332
Långfristig del			16 575 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			50 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			51 574 174	
Kortfristig del			51 624 174	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			318 332	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 273 328	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,69%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-30	9 083 370	33 332
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-30	5 087 500	55 000
Stadshypotek AB	2,90%	2028-04-30	13 625 000	50 000
Stadshypotek AB	2,90%	2028-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2026-03-03	12 210 000	100 000
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-02	3 900 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-10-30	13 293 304	80 000
Stadshypotek AB	2,59%	2026-12-01	8 000 000	0
			68 199 174	318 332
Nästa års amortering av långfristig skuld			50 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			51 574 174	
Kortfristig del			51 624 174	

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 026 929	964 574
	Upplupna räntekostnader	263 550	373 830
	Övriga upplupna kostnader	600 100	822 352
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 890 579	2 160 756

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-20

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Anna Spetz, ordförande

Sverker Spaak, ledamot

Daniel Betancor, ledamot

Mattias Forsberg, ledamot

Tintin Vidhammer, ledamot

Hugo Lang, ledamot

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Erika Hed
Auktoriserad revisor

Christian Goding
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata
Org.nr. 769610-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata för år 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata för år 2025-01-01—2024-2025-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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 företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2026

Finnhammars revisionsbyrå AB

Erika Hed
Auktoriserad revisor

Christian Goding
Lekmannarevisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Spetz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:14:48



Sverker Spaak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:13:40



Daniel Betancor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:56:34



Mattias Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:02:52



Tintin Vidhammer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:28:40



Hugo Lang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:42:48



Christian Goding

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:31:43



Erika Hed

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:28:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christian Goding

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:32:57



Erika Hed

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:29:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.