

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Diligensen 10 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 25 bostadslägenheter varav en hyreslägenhet (46 kvm) samt 1 lokal. Den totala boytan är 1 090 kvm och lokalytan 33 kvm. Föreningen disponerar 2 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

24 st	1 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 653 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 567 000 kr och markvärde 30 086 000 kr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har fr om 2025-04-01 tecknat avtal med ESI Servicesystem AB för fastighetsförvaltning och trappstädning. Dessförinnan sköttes fastighetsförvaltningen av Hansson & Höglund och städningen av Städhuset i Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 december 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 978 kr/kvm boyta per 2025-12-31. För medlemmar med balkong tas även ut separat balkongavgift för att täcka framtida underhåll.

Årsavgifterna har höjts med 25% fr om 2025-02-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 168 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lisa Svedberg John Olsson Lisa Schmelz Richard Téuchler Gustav Westin
Suppleanter	Antonio Akiki Victor Larsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rävisor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftshöjning med 25% i Februari.
- Föreningen har påbörjat utredning för att minska energikostnaderna och nytt värmesystem planeras införskaffas framöver.
- Genomfört åtgärder funna vid senaste OVK och fått ett godk nt OVK protokoll.
- Tillsyn från miljöförvaltningen angående våran egenkontroll genomförd.
- Beslut via röstning på extrast stämma om försäljning av råvindsyta för 700 000 kr. Köpet kommer att genomföras när bygglov blivit godkänt av stadsbyggnadskontoret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 28 (30) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 7 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelse. Under året har 4 andrahandsupplåtelser beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 259	1 030	848	838
Resultat efter finansiella poster	342	173	-155	-167
Soliditet %	78	78	77	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	978	782	636	635
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 589	4 766	4 780	4 837
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 936	5 126	5 142	5 203
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	233	2	11
Räntekänslighet (%)	5	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	311	280	252
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	66	71	76

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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 i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 002 000	4 436 604	459 666	-2 417 059	173 003	19 654 214
Disposition av föregående års resultat:			177 576	-4 573	-173 003	0
Årets resultat					341 829	341 829
Belopp vid årets utgång	17 002 000	4 436 604	637 242	-2 421 632	341 829	19 996 043

Av fond för yttre underhåll utgör 67 032 kr balkongfond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 421 631
årets vinst	341 829
	-2 079 802

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 000
reservering balkongfond	9 555
av yttre fond ianspråktas	-41 115
i ny räkning överföres	-2 216 242
	-2 079 802

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 259 481	1 029 642
Övriga rörelseintäkter	2	442 061	211 312
Summa rörelseintäkter		1 701 542	1 240 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-940 148	-634 833
Övriga externa kostnader	4	-131 783	-141 620
Avskrivningar		-198 197	-88 101
Summa rörelsekostnader		-1 270 128	-864 554
Rörelseresultat		431 414	376 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		77 063	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		586	2 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 234	-205 702
Summa finansiella poster		-89 585	-203 397
Resultat efter finansiella poster		341 829	173 003
Årets resultat		341 829	173 003

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	24 459 678	24 657 875
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 459 678	24 657 875

Summa anläggningstillgångar

24 459 678

24 657 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		108 186	59 092
Övriga fordringar	7	986 991	524 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 931	26 832
Summa kortfristiga fordringar		1 144 108	610 608

Kassa och bank

Kassa och bank		196	58 531
Summa kassa och bank		196	58 531
Summa omsättningstillgångar		1 144 304	669 139

SUMMA TILLGÅNGAR

25 603 982

25 327 014

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 438 604

21 438 604

Fond för yttre underhåll

637 242

459 666

Summa bundet eget kapital

22 075 846

21 898 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 421 631

-2 417 059

Årets resultat

341 829

173 003

Summa fritt eget kapital

-2 079 802

-2 244 056

Summa eget kapital

19 996 044

19 654 214

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 681 787

4 781 787

Summa långfristiga skulder

4 681 787

4 781 787

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

471 856

570 000

Leverantörsskulder

138 669

93 662

Skatteskulder

95 470

90 655

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

220 156

136 696

Summa kortfristiga skulder

926 151

891 013

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 603 982

25 327 014

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

341 829

173 003

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

198 197

88 101

Förändring skatteskuld/fordran

4 815

2 775

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

544 841

263 879

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-32 798

-154 468

Förändring av kortfristiga skulder

128 467

-33 609

Kassaflöde från den löpande verksamheten

640 511

75 802

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-198 144

-16 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-198 144

-16 000

Årets kassaflöde

442 367

59 802

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

438 176

378 374

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

880 543

438 176

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Ombyggnationer	40 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 020 681	816 545
Hysesintäkter, bostäder	144 000	82 400
Hyror lokaler	60 000	95 009
P-plats och garage	34 800	35 689
	1 259 481	1 029 643

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	18 668	15 720
Brandkontoret	0	156 601
Balkongavgifter	9 555	9 555
Övriga intäkter	4 040	29 437
Vidarefakturerering	409 799	0
	442 062	211 313

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	26 649	52 000
Vidarefakturerade kostnader	409 799	0
Städkostnader	27 126	33 969
Hyra av entrémattor	1 410	3 375
Snöröjning/sandning	7 383	7 033
Hisservice/besiktning	7 027	6 702
Besiktningsskostnader	2 475	0
Bullertillsyn	14 192	0
Bevakningskostnader grundavtal	7 515	9 537
Reparationer	19 162	61 862
Hissreparationer	0	6 564
Planerat underhåll	41 115	0
Fastighetsel	51 430	44 531
Uppvärmning	207 037	216 317
Vatten och avlopp	26 307	87 956
Avfallshantering	39 708	34 704
Försäkringskostnader	30 747	38 092
Skadedyrställ	8 692	23 438
Kabel-TV	8 200	8 076
Förbrukningsinventarier	2 712	0
Förbrukningsmaterial	1 461	677
	940 147	634 833

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	6 530	5 090
Fastighetsavgift	43 100	40 750
Porto	0	415
Revisionsarvode	32 000	31 500
Ekonomisk förvaltning	46 815	53 936
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 830
Övriga poster	3 338	5 099
	131 783	141 620

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 445 709	19 445 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 445 709	19 445 709
Ingående avskrivningar	-1 474 394	-1 392 848
Årets avskrivningar	-198 197	-81 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 672 591	-1 474 394
Redovisat värde mark	6 686 560	6 686 560
Utgående värde mark	6 686 560	6 686 560
Utgående redovisat värde	24 459 678	24 657 875
Taxeringsvärden byggnader	22 567 000	23 109 000
Taxeringsvärden mark	30 086 000	33 000 000
	52 653 000	56 109 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 835	115 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 835	115 835
Ingående avskrivningar	-115 835	-109 280
Årets avskrivningar	0	-6 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 835	-115 835
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 001	49 954
Andra kortfristiga fordringar	54 642	95 085
Avräkningskonto förvaltare	880 347	379 645
	986 990	524 684

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	2 069	2 050
Försäkring	31 121	0
Ekonomisk förvaltning	10 594	13 902
Skadad juristlägg	0	0
Hiss	2 473	8 692
Fastighetsjour	2 674	2 188
	48 931	26 832

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,20	2027-03-17	4 681 787	4 781 787
Nordea	2,53	2026-02-28	471 856	570 000
			5 153 643	5 351 787
Kortfristig del av långfristig skuld			-471 856	-570 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästa års amortering: 40 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 471 856 kr (varav 40 tkr avser amortering)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	5 705	6 665
Revision	32 000	32 000
Fastighetsel	4 647	4 083
Fjärrvärme	27 043	27 459
Avfallskostnader	6 292	5 558
Vatten- och avlopp	0	14 365
Löpande reparationer	1 338	3 333
Fastighetsskötsel	1 062	0
Städning	2 175	0
Vidarefakturerade kostnader	36 099	0
Förutbetalda avgifter och hyror	103 794	43 232
	220 155	136 695

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000

Årsredovisningen har beslutats 20 april 2026.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lisa Svedberg
Ordförande

John Olsson

Lisa Schmelz

Richard Téuchler

Gustav Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 6,
769607-1708

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 6, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 6, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor