

Brf Sigtunagatan 4



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025

Ärendereferens: 3447142

Årsredovisning för

# Brf Sigtunagatan 4

769604-1446

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-4   |
| Resultaträkning            | 5     |
| Balansräkning              | 6-7   |
| Kassaflödesanalys          | 8     |
| Noter                      | 9-10  |
| Noter till resultaträkning | 10-11 |
| Noter till balansräkning   | 12-13 |
| Övriga noter               | 13    |
| Underskrifter              | 14    |

### **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Sigtunagatan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades den 13 april 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 3 december 2004. Nuvarande stadgar registrerades den 9 augusti 2017 hos Bolagsverket.

### **Medlemmar**

Föreningens fastighet består av två hus - Sigtunagatan 4 och Sigtunagatan 4 A - vilka innehåller 22 bostadsrättslägenheter med en total yta om 1 469 kvm, en hyreslägenhet om 110 kvm och 4 lokaler om totalt 187 kvm. Två lägenheter har bytt ägare under året. Under året har en lägenhet hyrts ut i andrahand.

### **Allmänt om verksamheten och fastigheten**

Styrelsen har till uppgift att förvalta och planera underhåll av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande kostnader och kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för beräkningar av årsavgift. Avsättningar till fond för yttre underhåll måste dessutom göras årligen. Föreningen ska som huvudregel verka enligt självkostnadsprincipen men resultatet kan variera beroende på vilka åtgärder som setts som nödvändiga att vidtaga. Löpande kostnader och kommande underhåll kan komma att föranleda förändringar av både årsavgift och storleken på upptagna lån.

### **Styrelsen har utgjorts av**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Sofie Hallqvist     | Ordförande             |
| Lars-Erik Wallinder | Ordinarie ledamot      |
| Göran Eriksson      | Ordinarie ledamot      |
| Pelle Karlsson      | Ordinarie ledamot      |
| Maritha Samuelsson  | Ordinarie ledamot      |
| Louise Furberg      | Sekreterare, Suppleant |
| Fanny Larsén        | Suppleant              |
| Johan Hulmarker     | Suppleant              |

### **Revisorer**

Christian Isleyen Auktoriserad revisor

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Till styrelsen har inget arvode utgått annat än till styrelsemiddag på föreningen bekostnad. Föreningen har inga anställda.

### **Föreningsverksamhet**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 30 juni 2025 på Ritorno.

### **Fastigheten**

Taxeringsvärdet för fastigheten Rosen 5, som förvärvades av föreningen 2001, fastställdes under år 2025 till 76 068 000 kr, varav byggnadsvärde 26 649 000 kr och markvärde 49 419 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och försäkringen innehåller bland annat ansvarsförsäkring som fastighetsägare och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen i föreningen hanteras från och med den 1 januari 2024 av Fastighetsägarna. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen har Fastighetsskötsel AB som teknisk förvaltare.  
Taksiktningen sköts av UTETAK Stockholm AB.  
Hissen i gathuset hanteras av S:t Eriks Hiss AB.  
Städningen i fastigheten utförs av Mickes Fönsterputs & städ.  
Byte av mattor i husens entréer hanteras av Logomattan i Stockholm AB.

Föreningen hyr ut en lägenhet samt ett antal lokaler av olika slag. Två källarlokal i gårdshuset hyrs ut - en till en kamratklubb/biljardklubb och en till medlemmen Mac Pompeius Wolontis. Mac hyr även (utan besittningsskydd) en mindre lokal i gathusets källare, vilken används till förvaring. Turning Point AB hyr den stora lokalen i gathuset.

Två medlemmar har nyttjanderättsavtal med föreningen avseende nyttjanderätt till uteplatser som är belägna i anslutning till deras lägenheter och placerade på gårdshusets bakgård. För avtalen gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har beslutat om höjning av hyran för föreningens bostadshyresgäst med 5,3%. Höjningen börjar gälla från februari 2026.

I mars genomfördes stamspolning men föreningen drabbades under sommaren 2025 av en vattenskada med anledning av läckage från en köksstam. Den aktuella stammen och vattenrören har tagits bort i det berörda schaktet och bytts ut i sin helhet ner till liggande stammen i källaren. Två medlemmar på bottenplan i gårdshuset har renoverat sina badrum under året och i samband med detta har föreningen bekostat bytet av deras badrumsstammar som varit enskilda ner till den liggande stammen.

Under året har föreningen påbörjat en utredning avseende stambyte alternativt relining eftersom föreningens stammar är från 1970. Under 2026 kommer sannolikt relining av föreningens stammar att projekteras och utföras av föreningen.

Porten mot gatan har justerats in och fungerar nu bättre. Rensning av cyklar och andra föremål har utförts i gemensamma utrymmen. Nya brandvarnare delades ut. Ytterligare radonmätning har utförts med anledning av något förhöjt värde på nedre plan i gathuset. Åtgärder mot detta har inletts.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                  | 1 387  | 1 275  | 1 178  | 1 213  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)       | -217   | -98    | -120   | -60    |
| Soliditet (%)                          | 87,7   | 88,4   | 88,4   | 88,5   |
|                                        |        |        |        |        |
| Årsavgifter kr/kvm och bostadsrättsyta | 548    | 479    | 457    | 457    |
| Årshyra kr/kvm lokaler                 | 2 148  | 2157   | 1822   | 1739   |
| Årshyra kr/kvm hyresrättslägenhet      | 1 506  | 1440   | 1376   | 1 327  |
| Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta   | 2 042  | 2042   | 2042   | 2 042  |
| Sparande/kvm bostadsyta                | 78     | 73     | 65     | 99     |
| Elkostnad/kvm totalyta                 | 31     | 26     | 34     | 45     |
| Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta         | 178    | 166    | 160    | 143    |
| Vattenkostnad/kvm totalyta             | 53     | 43     | 39     | 31     |
| Räntekänslighet                        | 4      | 4      | 3      | 3      |
| Eget kapital/bostadsyta                | 16 069 | 16 207 | 17 488 | 17 582 |

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                 | 21 339 770           | 6 971 363                    | 2 394 681                      | -3 465 909             | -98 363           | 25 591 094 |
| Resultatdisposition enl<br>föreningsstämma |                      |                              |                                | -98 363                | 98 363            |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll  |                      |                              | 227 334                        | -227 334               |                   |            |
| Årets resultat                             |                      |                              |                                |                        | -217 419          | -217 419   |
| Belopp vid<br>årets utgång                 | 21 339 770           | 6 971 363                    | 2 622 015                      | -3 791 606             | -217 419          | 25 373 675 |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 791 606 |
| Årets resultat      | -217 419   |
| Totalt              | -4 009 025 |

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| Avsättning till yttre fond (0,3% av tax värde) | 228 204    |
| Uttag ur yttre fond                            | -118 810   |
| Balanseras i ny räkning                        | -4 118 419 |
| Summa                                          | -4 009 025 |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 386 710                 | 1 274 548                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 73 400                    | 196 200                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 460 110</b>          | <b>1 470 748</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -1 365 408                | -1 163 982                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -36 331                   | -9 825                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -236 389                  | -233 656                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 638 128</b>         | <b>-1 407 463</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-178 018</b>           | <b>63 285</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 21 516                    | 5 754                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -60 917                   | -167 402                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-39 401</b>            | <b>-161 648</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-217 419</b>           | <b>-98 363</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-217 419</b>           | <b>-98 363</b>            |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-217 419</b>           | <b>-98 363</b>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 27 434 614        | 27 667 207        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 15 182            | 18 978            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 27 449 796        | 27 686 185        |
| <br>Summa anläggningstillgångar                |            | <br>27 449 796    | <br>27 686 185    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 14 704            | 11 795            |
| Övriga fordringar                              |            | 230               | 195               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 48 586            | 62 228            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 63 520            | 74 218            |
| <br><b><i>Kassa och bank</i></b>               | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 1 413 187         | 1 175 073         |
| Summa kassa och bank                           |            | 1 413 187         | 1 175 073         |
| <br>Summa omsättningstillgångar                |            | <br>1 476 707     | <br>1 249 291     |
| <br>SUMMA TILLGÅNGAR                           |            | <br>28 926 503    | <br>28 935 476    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Egna bostadsrätter                           |     | -1 550 448        | -1 550 448        |
| Medlemsinsatser                              |     | 21 339 770        | 21 339 770        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 6 971 363         | 6 971 363         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 622 015         | 2 394 681         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 29 382 700        | 29 155 366        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 791 606        | -3 465 909        |
| Årets resultat                               |     | -217 419          | -98 363           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -4 009 025        | -3 564 272        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>25 373 675</b> | <b>25 591 094</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 133 211           | 110 554           |
| Skatteskulder                                |     | 2 571             | 6 530             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 417 046           | 227 298           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 3 552 828         | 3 344 382         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>28 926 503</b> | <b>28 935 476</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -178 018                          | 63 285                            |
| Avskrivningar                                                                       | 236 389                           | 233 656                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -39 401                           | -161 648                          |
|                                                                                     | <u>18 970</u>                     | <u>135 293</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>18 970</b>                     | <b>135 293</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -3 179                            | -8 983                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 13 878                            | 7 039                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 22 657                            | 56 308                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 185 790                           | -85 031                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>238 116</b>                    | <b>104 626</b>                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>238 116</b>                    | <b>104 626</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 175 071</b>                  | <b>1 070 446</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 413 187</b>                  | <b>1 175 072</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1  
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars  
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm  
total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala  
årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i>            | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                                 | 1%              | 1%                  |
| Markanläggning                          | 2%              | 2%                  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10%             | 10%                 |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025             | 2024             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter*                           | 805 368          | 703 079          |
| Hyror bostäder                         | 165 660          | 158 400          |
| Hyror lokaler                          | 401 616          | 403 418          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 262            | 3 439            |
| Övriga hyresintäkter                   | 8 804            | 6 212            |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 386 710</b> | <b>1 274 548</b> |

\*I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2025          | 2024           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Balkongintäkter                      | 9 000         | 9 000          |
| Försäkringsersättning                | -             | 133 650        |
| Påminnelseavgifter                   | 1 260         | 300            |
| Erhållna bidrag                      | 6 480         | -              |
| Statliga bidrag                      | 2 160         | -              |
| Brandkontorets allframtidsförsäkring | 54 500        | 53 250         |
| <b>Summa</b>                         | <b>73 400</b> | <b>196 200</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 51 354           | 47 506           |
| Städning                                         | 40 855           | 36 455           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 8 844            | 6 331            |
| Trädgårdsskötsel                                 | 5 292            | 1 403            |
| Snöröjning                                       | 4 450            | 11 125           |
| Reparationer                                     | 257 752          | 232 790          |
| El                                               | 55 175           | 49 431           |
| Uppvärmning                                      | 312 278          | 310 516          |
| Vatten                                           | 92 361           | 80 828           |
| Sophämtning                                      | 108 755          | 103 567          |
| Försäkringspremie                                | 54 995           | 51 265           |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt                 | 39 652           | 37 490           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 42 680           | 42 560           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 11 925           | 24 633           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 97 442           | 76 056           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 43 744           | 21 250           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                | 7 488            |
| Panter och överlåtelse                           | 6 615            | 6 446            |
| Övriga externa tjänster                          | 12 429           | 14 808           |
|                                                  | <b>1 246 598</b> | <b>1 161 948</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | -                | 2 034            |
| Planerat underhåll                               | 118 810          |                  |
|                                                  | <b>118 810</b>   | <b>2 034</b>     |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 365 408</b> | <b>1 163 982</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                 | 2025          | 2024         |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Inkasso- och upplysningskostnad | 2 430         | -            |
| Porto / Telefon                 | 2 495         | 1 153        |
| Revisionarvode                  | 31 406        | 8 672        |
| <b>Summa</b>                    | <b>36 331</b> | <b>9 825</b> |

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 20 316 557        | 20 316 557        |
| -Mark                                   | 10 931 042        | 10 931 042        |
| -Markanläggning                         | 1 265 539         | 1 265 539         |
|                                         | 32 513 138        | 32 513 138        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -4 845 931        | -4 616 071        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -232 593          | -229 860          |
|                                         | -5 078 524        | -4 845 931        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>27 434 614</b> | <b>27 667 207</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 26 649 000        | 22 858 000        |
| Mark                                    | 49 419 000        | 53 598 000        |
|                                         | 76 068 000        | 76 456 000        |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 107 504       | 107 504       |
|                                         | 107 504       | 107 504       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -88 526       | -84 730       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -3 796        | -3 796        |
|                                         | -92 322       | -88 526       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>15 182</b> | <b>18 978</b> |

### Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| SHB E-kapitalkonto               | 478              | 478              |
| SHB balkongkonto                 | 146 219          | 136 838          |
| Företagskonto                    | 1 347            | 3 481            |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 265 143        | 1 034 276        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 413 187</b> | <b>1 175 073</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i>                    | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2025-12-31</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2024-12-31</i> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek                         |                                        | 2,840%       | 1 102 528                         | 1 102 528                         |
| Stadshypotek                         |                                        | 2,840%       | <u>1 897 472</u>                  | <u>1 897 472</u>                  |
|                                      |                                        |              | 3 000 000                         | 3 000 000                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                        |              | 3 000 000                         | 3 000 000                         |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | <u>11 780 000</u> | <u>11 780 000</u> |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 11 780 000        | 11 780 000        |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                              | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u>       | <u>Inga</u>       |
| Summa eventualförpliktelser  |                   |                   |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes de 2026-05-06 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektriska underskrift.

Sofie Hallqvist  
Ordförande

Göran Eriksson  
Styrelseledamot

Lars-Erik Wallinder  
Styrelseledamot

Pelle Karlsson  
Styrelseledamot

Maritha Samuelsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Isleyen  
Auktoriserad Revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Pelle Karlsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-08 15:24:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b899a900374a45be8719d442943d339a

## Underskrift 2

Namn: Lars-Erik Vallinder  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-11 09:50:51 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ba67afb9217e4a3085f917661837db38

## Underskrift 3

Namn: Marita Samuelsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-11 10:10:02 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 76ba5f9417964db2b300fdf5a1a3258c

## Underskrift 4

Namn: Göran Eriksson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-14 17:32:45 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 27944d5a27774498a5b2a0cf6d49a004

## Underskrift 5

Namn: Sofie Hallqvist  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-15 10:10:02 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a391a37dbab24877b2ff5493d7a212f0

## Underskrift 6

Namn: Christian Isleyen  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-15 11:40:51 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 99f99073cd0447f7ad8dcafe8d0a4c