



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 2	2023	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1383 kvm och 2 lokaler om 157 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Ola Westerlund	Styrelseledamot
Patrik Ek	Ordförande
Katerina Dallas	Styrelseledamot
Josefina Källberg	Suppleant
Jonas Allebeck	Styrelseledamot

Valberedning

Caroline Englund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katheryne Salgado Auktoriserad revisor BRF Revision (Revise Sverige AB)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000-2025** ● Ombildning till bostadsrättsförening genomfördes i november 2023. Under 2024 renoverades tio badrum, och stammar för både badrum och kök byttes ut i delar av fastigheten. Dessutom iordningställdes nya förråd på plan -2. Under 2025 genomfördes omfattande renoveringsarbeten i fastigheten. Sex ytterligare badrum renoverades, i samband med vilket även stambyten utfördes. Fasaden mot Sankt Eriksgatan rustades upp och målades om, inklusive entréporten och dörren till soprummet. Samtliga fönster renoverades och försågs med värmeisolerande glas. Taket lades om och stuprören utrustades med uppvärmning. Hissen genomgick en renovering där även hissmaskineriet byttes ut. I tvättstugan installerades en ny tvättmaskin och torktumlare, och lokalen kompletterades dessutom med en tvättho. Fastighetens eldstäder renoverades, dock på respektive lägenhetsinnehavares bekostnad.

Planerade underhåll

- 2026** ● För 2026 planeras ett antal underhållsarbeten, däribland installation av trefas för att modernisera fastighetens elnät, målning av tvättstugan samt renovering av trapphuset.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Fortum Markets AB
El	Ellevio AB
Föreningslån	Solifast
Tekniskt underhåll	Leda Fastighets Service
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens råvind såldes i samband med ombildningen till bostadsrätter i november 2023, och arbetet med att konvertera den till lägenhet slutfördes i juni 2025. I juli 2025 ansökte föreningen om bygglov för uppförande av balkonger.

Under året bildades en trivselgrupp med ansvar för att driva arbetet med att iordningställa innergård, entré och trapphus. Gruppen har bland annat införskaffat utemöbler och grill i syfte att skapa en trivsamt miljö för föreningens medlemmar.

Föreningen införde även ett digitalt kommunikationsverktyg, Boappa, som används för intern information och kommunikation samt för bokning av gemensamma faciliteter, såsom tvättstuga och grill.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Hyresavtalet för lokalerna i gatuplan omförhandlades, vilket resulterade i en betydande hyreshöjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 482 511	1 542 969	144 403	-
Resultat efter fin. poster	-1 922 249	-5 028 295	-1 374 728	-
Soliditet (%)	72	73	70	-
Yttre fond	12 232 951	13 171 608	13 834 558	-
Taxeringsvärde	49 791 000	54 705 000	54 705 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	699	53	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,7	25,8	41,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 478	20 097	20 097	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 909	12 667	12 667	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-1 123	-2 133	-82	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	17	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	203	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	61	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	281	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	4,65	-	-
Räntekänslighet (%)	26,42	28,75	378,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -1 922 249 kr.

Resultatet för året påverkas av ett antal större poster av engångskaraktär, samt ett negativt finansnetto. Bland annat har kostnader hänförliga till enskild lägenhet, juridiska kostnader samt åtgärder kopplade till vattenskada i tvättstuga belastat resultatet. Samtidigt har en försäkringsersättning erhållits som påverkat resultatet positivt.

Enligt tillämpade redovisningsprinciper (K3) har det flertal större åtgärder som utförts i fastigheten aktiverats och belastar därmed resultatet genom avskrivningar över tid.

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god med en soliditet om 72 %.

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare en ombildning genomförts. Likvid från detta kommer att tillföras föreningen under första kvartalet 2026 och planeras delvis att användas för amortering av föreningens lån. Detta minskar skuldsättningen och stärker föreningens finansiella ställning framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	69 545 250	-	-	69 545 250
Upplåtelseavgifter	1 533 767	-	-	1 533 767
Fond, yttre underhåll	13 171 608	-988 448	49 791	12 232 951
Balanserat resultat	-14 546 336	-4 039 847	-49 791	-18 635 974
Årets resultat	-5 028 295	5 028 295	-1 922 249	-1 922 249
Eget kapital	64 675 994	0	-1 922 249	62 753 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 586 183
Årets resultat	-1 922 249
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 791
Totalt	-20 558 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-20 558 224

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482 511	1 542 969
Övriga rörelseintäkter	3	999 866	1 520 841
Summa rörelseintäkter		2 482 377	3 063 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 216 092	-5 133 448
Övriga externa kostnader	9	-2 186 190	-1 768 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 318	-208 896
Summa rörelsekostnader		-3 689 600	-7 110 804
RÖRELSERESULTAT		-1 207 223	-4 046 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178 080	77 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-893 107	-1 058 449
Summa finansiella poster		-715 026	-981 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 922 249	-5 028 295
ÅRETS RESULTAT		-1 922 249	-5 028 295

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	80 622 508	77 143 271
Pågående projekt	13	176 660	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 799 168	77 143 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 799 168	77 143 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 916	38 315
Övriga fordringar	14	218 931	3 552 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 006	70 944
Summa kortfristiga fordringar		318 853	3 661 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 676 911	8 072 936
Summa kassa och bank		5 676 911	8 072 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 995 764	11 734 204
SUMMA TILLGÅNGAR		86 794 932	88 877 475

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 079 017	71 079 017
Fond för yttre underhåll		12 232 951	13 171 608
Summa bundet eget kapital		83 311 968	84 250 625
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 635 974	-14 546 336
Årets resultat		-1 922 249	-5 028 295
Summa ansamlad förlust		-20 558 224	-19 574 631
SUMMA EGET KAPITAL		62 753 744	64 675 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	22 750 000
Summa långfristiga skulder		0	22 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 750 000	0
Leverantörsskulder		236 225	565 098
Skatteskulder		162 936	86 540
Övriga kortfristiga skulder		350 000	590 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	542 027	209 843
Summa kortfristiga skulder		24 041 188	1 451 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 794 932	88 877 475

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 207 223	-4 046 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	287 318	208 896
	-919 905	-3 838 098
Erhållen ränta	212 578	42 650
Erlagd ränta	-893 107	-1 058 449
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 600 433	-4 853 897
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 161	115 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 294	115 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 785 888	-4 622 730
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 943 215	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 943 215	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	13 608 767
Upptagna lån	0	133 911
Amortering av lån	0	-133 911
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	13 608 767
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 729 103	8 986 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 624 945	2 638 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 895 842	11 624 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,24 %
Yttertak	1,65 %
Balkonger	1,65 %
Stamledningar Värme	1,24 %
Styr & övervakning	5,21 %
El	3,33 - 5,50 %
Fönster	2,50 %
Fasader	2,50 %
Stamledningar VA	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	861 180	787 077
Hysesintäkter bostäder	315 469	439 807
Hysesintäkter lokaler	209 880	242 322
Hysesintäkter garage	67 104	54 804
Hysesintäkter p-plats	0	-1 500
Deb. fastighetsskatt	6 960	4 319
Påminnelseavgift	120	1 500
Dröjsmålsränta	0	162
Pantsättningsavgift	8 805	5 730
Överlåtelseavgift	7 313	7 165
Administrativ avgift	1 176	588
Vidarefakturerade kostnader	4 504	995
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Summa	1 482 511	1 542 969

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	315
Försäkringsersättning	999 866	1 520 526
Summa	999 866	1 520 841

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 867	3 438
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 876	0
Städning enligt avtal	27 994	33 688
Sotning	86 888	0
Besiktningar	30 063	11 125
Hissbesiktning	6 651	0
Brandskydd	4 260	0
Myndighetstillsyn	3 625	2 115
Gårdkostnader	919	0
Gemensamma utrymmen	1 328	0
Snöröjning/sandning	0	9 620
Serviceavtal	3 962	3 851
Serviceavtal, hissar	1 359	0
Förbrukningsmaterial	6 197	2 670
Summa	179 989	66 506

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	52 519	0
Tvättstuga	87 764	20 247
Dörrar och lås/porttele	30 018	10 769
VVS	51 071	6 834
Hissar	6 796	0
Fönster	0	2 100
Vattenskada	126 323	3 333 325
Summa	354 491	3 373 275

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	-78 948	78 948
Dörrar och lås	0	132 000
Tak	0	777 500
Summa	-78 948	988 448

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 108	30 890
Uppvärmning	325 782	364 737
Vatten	110 631	109 634
Sophämtning/renhållning	81 015	79 424
Grovsopor	6 303	0
Summa	575 839	584 685

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 523	3 193
Bredband	69 802	30 800
Fastighetsskatt	81 286	86 540
Korr. fastighetsskatt	-4 890	0
Summa	184 721	120 533

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 979	0
Juridiska åtgärder	154 877	76 705
Inkassokostnader	0	2 993
Styrelseomkostnader	2 378	0
Fritids och trivselkostnader	34 883	0
Föreningskostnader	1 288	488
Förvaltningsarvode enl avtal	58 590	46 109
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	12 348	9 460
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 400
Administration	10 151	278 310
Konsultkostnader	816 633	684 279
Föreningsavgifter	9 273	5 681
Övriga externa kostnader	1 072 500	650 000
Summa	2 186 190	1 768 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	892 759	1 058 373
Dröjsmålsränta	347	76
Summa	893 107	1 058 449

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 369 575	77 369 575
Årets inköp	3 766 555	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 136 130	77 369 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-226 304	-17 408
Årets avskrivning	-287 318	-208 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-513 622	-226 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 622 508	77 143 271
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 479 790</i>	<i>56 479 790</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 156 000	14 805 000
Taxeringsvärde mark	32 635 000	39 900 000
Summa	49 791 000	54 705 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	176 660	0
Summa pågående arbeten	176 660	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	215 328	2 482 295
Borgo räntekonto	3 603	1 069 714
Summa	218 931	3 552 009

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 007	1 321
Förutbet försäkr premier	37 374	35 125
Förutbet bredband	10 625	0
Upplupna ränteintäkter	0	34 498
Summa	54 006	70 944

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2026-11-24	4,49 %	11 375 000	11 375 000
Solifast Finansiering KB	2026-11-24	2,96 %	11 375 000	11 375 000
Summa			22 750 000	22 750 000
Varav kortfristig del			22 750 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 750 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	209 565	15 060
Uppl kostn el	4 356	3 086
Uppl kostnad Värme	43 995	39 287
Uppl kostn vatten	18 482	16 591
Uppl kostnad Sophämtning	16 646	14 705
Uppl kostn bredband	0	892
Uppl kostnad arvoden	120 000	0
Förutbet hyror/avgifter	128 983	120 222
Summa	542 027	209 843

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 750 000	22 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Patrik Ek
Ordförande

Jonas Allebeck
Styrelseledamot

Katerina Dallas
Styrelseledamot

Per-Ola Westerlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BRF Revision (Revise Sverige AB)
Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 12:49

DOCUMENT ID:

BJuBvCZkfx

ENVELOPE ID:

rJDBwAZkGI-BJuBvCZkfx

DOCUMENT NAME:

Brf Sankt Eriksbron, 769604-5900 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

445eba82c6bc7db62a980d8d22c4fd2e1e680073b3f732
41ad713d9f893e661d90be3f8e6e166a899c663b37edd3
03948ddc51a24610d804e9acd995080f2b42

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Ola Westerlund po.westerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:50 13.05.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.2
2. PATRIK EK harbysateri@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:53 13.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.63
3. KATERINA DALLAS katerinadallas@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:49 13.05.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.176.33
4. JONAS ALLEBECK jonasallebeck@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:24 13.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.156
5. KATHERYNE SUAREZ SAL GADO kathy.salgado@revise.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:41 13.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron, org.nr 769604-5900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksbron för år 2025.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi 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, förfalskning, 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 vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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 och har i övrigt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Revise Sverige AB

Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 12:49

DOCUMENT ID:

rJtSD0WJfe

ENVELOPE ID:

Sk_rDRZyMI-rJtSD0WJfe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Sankt Eriksbron 2025 för signering.pdf

4 pages

SHA-512:

e676445fa1ef39573c5bb19933841f97b664306501332a
d3d54c1979e236854891f4141bbff76c9b532878c1a984
bf288dbe9fb34a888ba7f263d892835faf90

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATHERYNE SUAREZ SAL GADO	Signed	13.05.2026 14:40	eID	Swedish BankID
kathy.salgado@revise.se	Authenticated	13.05.2026 14:31	Low	IP: 83.254.117.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed