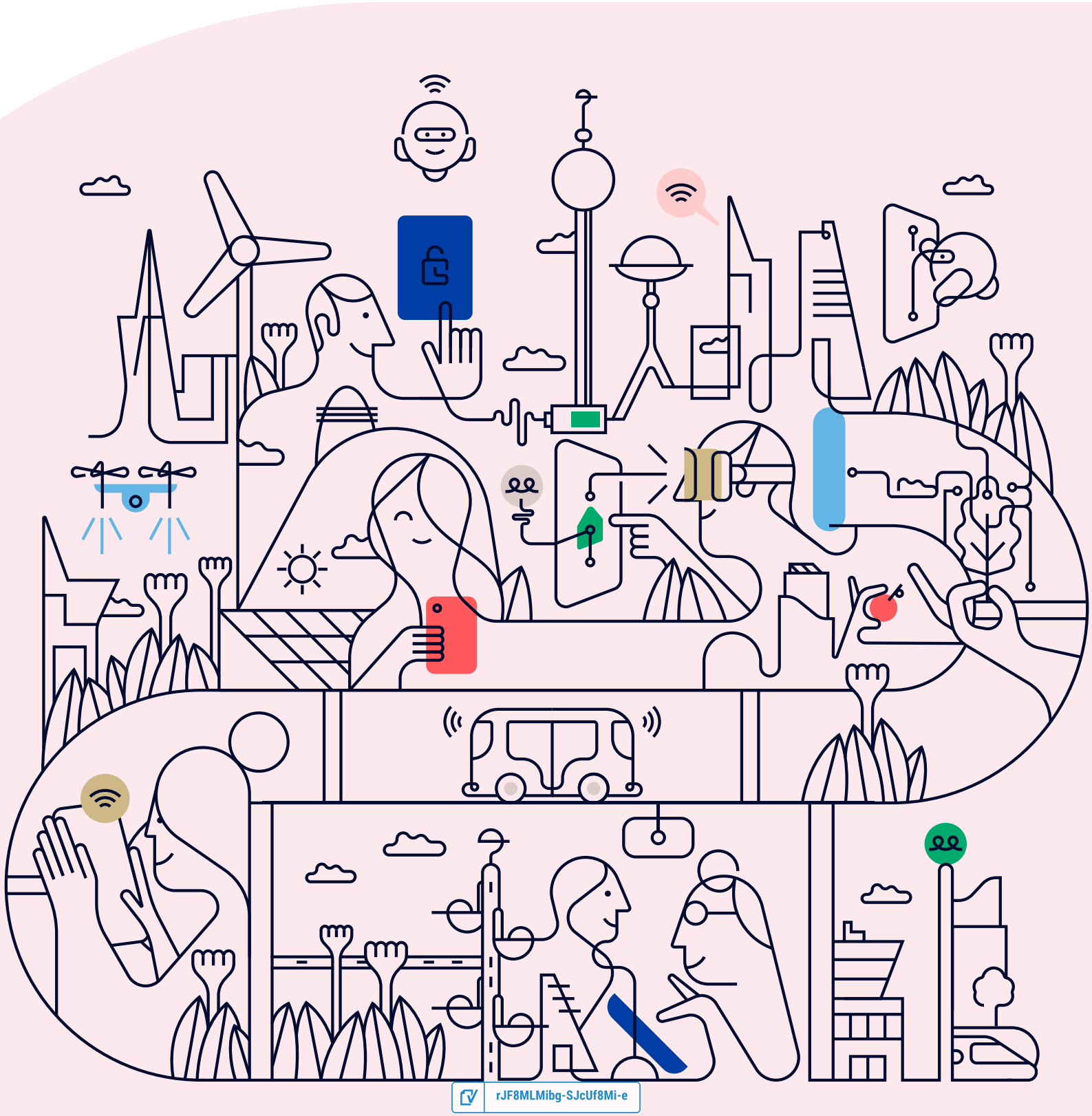
2025

Årsredovisning

Brf Ametisten i Enskede



rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ametisten i Enskede

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. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

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.

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
De Gamlas Vänner 9	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2031. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2071.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 006 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 515 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Dahlström	Ordförande
Alf Bergström	Suppleant
Maria Katharina Elisabeth Gillberg	Suppleant
Jenny Karlsson	Ledamot
Luke Nicholas Warren	Ledamot
Pernilla Selander	Ledamot

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Daniel Boström Auktoriserad revisor BL Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2017
- Fönster - Slipa och måla
- Filterbyte - Tilluftsfilter i lägenheterna ska bytas varje år
- Entrédörrar - Slipa och lacka

2018
- Garagestädning
- OVK - Godkänd OVK
- Rensning av ventilationskanaler - Rensning av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och gemensamma utrymmen
- Fjärrkontrollslösning till garaget - Garageentré via fjärrkontroll istället för nyckel

2019
- Byte av samtliga konventionella lysrör till LED - Samtliga konventionella lysrör utbytta till energieffektiva LED-lysrör installerade i fastighetens trapphus, garage, förråd och tekniska utrymmen
- Stamspolning - Stamspolning i samtliga lägenheter och våtutrymmen

2020
- Installation av 10 elbilsladdare - 10 laddningsstationer med mätningsinfrastruktur uppsatt i garaget
- Filterbyte - Byte av filter i lägenheter och i central
- Målning av entrédörrar - Samtliga entrédörrar lackade
- Trädgårdsinvestering - Nya blommor, nya stenar och marktäckare

2021
- Bytt entrémattor - Bytt samtliga entrémattor
- Pumpar - Bytt och Renoverat samtliga vattenpumpar

2022
- Målning av fönster - Slipa och måla

2023
- Installation av solceller på samtliga tak

Planerade underhåll

2026
- Ventilationsrengöring
- Radonmätning

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjt avgifterna och gjort en OVK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 770 769	2 818 935	2 918 206	2 382 311
Resultat efter fin. poster	-1 866 328	-1 512 696	-1 007 204	-1 560 151
Soliditet (%)	84	84	84	85
Yttre fond	1 473 727	1 158 727	858 727	846 227
Taxeringsvärde	105 102 000	99 960 000	99 960 000	99 960 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	807	831	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	86,2	81,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 057	6 103	6 150	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 180	5 220	5 259	-
Sparande / kvm totalyta, kr	46	-32	96	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	109	139	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	108	68	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	41	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	257	246	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	4,24	3,42	-
Räntekänslighet (%)	7,67	7,57	7,40	-

Föreningen har under 2025 gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3) och jämförelsetalen för 2022-2024 har ej räknats om, vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan åren

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 el (totalt 213 196 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

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 har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet utan att påverka kassaflödet. Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning till framtida underhåll sker genom amortering av föreningens lån samt eget sparande. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån, höjning av avgifter samt eget sparande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	93 186 000	-	-	93 186 000
Upplåtelseavgifter	18 804 000	-	-	18 804 000
Fond, yttre underhåll	1 158 727	-	315 000	1 473 727
Balanserat resultat	-10 714 615	-1 512 696	-315 000	-12 542 311
Årets resultat	-1 512 696	1 512 696	-1 866 328	-1 866 328
Eget kapital	**100 921 416**	**0**	**-1 866 328**	**99 055 088**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 227 311
Årets resultat	-1 866 328
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
Totalt	**-14 408 639**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-14 408 639**

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

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 770 769	2 818 935
Övriga rörelseintäkter	3	8 732	-3 403
Summa rörelseintäkter		**2 779 501**	**2 815 532**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 877 602	-1 916 143
Övriga externa kostnader	8	-140 011	-149 043
Personalkostnader	9	-95 212	-95 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 971 552	-1 399 524
Summa rörelsekostnader		**-4 084 377**	**-3 559 923**
RÖRELSERESULTAT		**-1 304 876**	**-744 391**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 414	15 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-566 865	-784 288
Summa finansiella poster		**-561 452**	**-768 306**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 866 328**	**-1 512 696**
ÅRETS RESULTAT		**-1 866 328**	**-1 512 696**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	116 731 402	118 702 954
Summa materiella anläggningstillgångar		**116 731 402**	**118 702 954**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**116 731 402**	**118 702 954**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 313	216 388
Övriga fordringar	13	1 016 673	765 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 907	132 669
Summa kortfristiga fordringar		**1 166 893**	**1 114 365**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 166 893**	**1 114 365**
SUMMA TILLGÅNGAR		**117 898 295**	**119 817 319**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 990 000	111 990 000
Fond för yttre underhåll		1 473 727	1 158 727
Summa bundet eget kapital		**113 463 727**	**113 148 727**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 542 311	-10 714 615
Årets resultat		-1 866 328	-1 512 696
Summa ansamlad förlust		**-14 408 639**	**-12 227 311**
SUMMA EGET KAPITAL		**99 055 088**	**100 921 416**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**12 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 207 110	18 347 110
Leverantörsskulder		130 186	110 324
Övriga kortfristiga skulder		46 380	19 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	459 530	418 869
Summa kortfristiga skulder		**6 843 206**	**18 895 903**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**117 898 295**	**119 817 319**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 304 876**	**-744 391**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 971 552	1 399 524
	666 676	**655 133**
Erhållen ränta	5 414	15 982
Erlagd ränta	-566 579	-788 182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**105 510**	**-117 066**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	155 274	-286 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 017	141 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**347 801**	**-262 129**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-140 000**	**-140 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**207 801**	**-402 129**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**788 326**	**1 190 456**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**996 128**	**788 326**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ametisten i Enskede 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. 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.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har ingångsbalansräkning per 2025-01-01 upprättats, samt information om att de redovisningsprinciper som ändrats avser principen för avskrivning på föreningens byggnad, som från 2025-01-01 sker utifrån komponentuppdelning med olika nyttjandeperioder.

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, el, kabel-tv, 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:

Solceller och laddstolpar	4,00 - 6,60 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	5,28 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	1,91 %
Fönster	3,32 %
Stamledningar VA	2,43 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	7,48 %
Ventilation	5,28 %
El	2,43 %
Hissar	4,08 %

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.

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel och IMD.

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	2 050 200	2 045 987
Hyresintäkter garage	292 350	283 200
Hyresintäkter p-plats	75 770	72 450
Vatten	111 548	172 035
El, moms	194 965	206 778
Elintäkter laddstolpe	250	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	34 003	25 387
Intäkter solel, moms	1 868	4
Påminnelseavgift	600	780
Dröjsmålsränta	0	439
Pantsättningsavgift	1 764	4 011
Överlåtelseavgift	5 880	4 179
Administrativ avgift	1 568	686
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	**2 770 769**	**2 818 935**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 640	660
Övriga intäkter	360	-4 063
Försäkringsersättning	5 732	0
Summa	**8 732**	**-3 403**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 975	62 021
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 563	54 842
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 874	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	66 310	49 699
Städning enligt avtal	46 557	70 555
Städning utöver avtal	0	8 063
Besiktningar	1 931	0
Hissbesiktning	6 200	6 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 750	0
Brandskydd	11 869	0
Myndighetstillsyn	2 175	0
Gårdkostnader	180	2 206
Gemensamma utrymmen	1 632	4 867
Garage/parkering	625	625
Serviceavtal	41 810	30 236
Förbrukningsmaterial	1 779	46 912
Summa	**298 230**	**336 025**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	3 730
Dörrar och lås/porttele	8 833	0
VVS	9 740	41 798
Värmeanläggning/undercentral	297	1 069
Ventilation	0	8 620
Elinstallationer	11 578	34 281
Hissar	19 119	8 015
Mark/gård/utemiljö	12 500	0
Garage/parkering	16 315	0
Summa	**78 382**	**97 513**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	285 775	384 045
Uppvärmning	416 379	377 953
Vatten	120 565	142 445
Sophämtning/renhållning	94 764	105 132
Grovsopor	12 595	12 720
Summa	**930 078**	**1 022 295**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 128	55 466
Tomträttsavgäld	354 100	265 575
Kabel-TV	34 133	0
Bredband	93 531	119 669
Fastighetsskatt	21 020	19 600
Summa	**570 912**	**460 310**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	738
Tele- och datakommunikation	3 028	978
Juridiska åtgärder	1 875	0
Inkassokostnader	1 931	6 265
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	300
Revisionsarvoden extern revisor	35 275	41 350
Fritids och trivselkostnader	681	969
Föreningskostnader	5 538	3 389
Förvaltningsarvode enl avtal	60 702	58 987
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	6 020
Administration	5 218	3 791
Konsultkostnader	10 613	22 244
Summa	**140 011**	**149 043**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 450	72 450
Arbetsgivaravgifter	22 762	22 763
Summa	**95 212**	**95 213**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	565 942	780 181
Dröjsmålsränta	117	257
Kostnadsränta skatter och avgifter	806	3 521
Övriga räntekostnader	0	329
Summa	**566 865**	**784 288**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 176 396	132 176 396
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**132 176 396**	**132 176 396**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 473 442	-12 073 918
Årets avskrivning	-1 971 552	-1 399 524
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 444 994**	**-13 473 442**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**116 731 402**	**118 702 954**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 102 000	71 960 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	28 000 000
Summa	**105 102 000**	**99 960 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 516	24 516
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 516**	**24 516**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 516	-24 516
Utgående ackumulerad avskrivning	**-24 516**	**-24 516**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 928	-23 018
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	617	0
Transaktionskonto	364 947	265 424
Borgo räntekonto	631 181	522 902
Summa	**1 016 673**	**765 308**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 964	0
Förutbet försäkr premier	11 222	10 876
Förutbet kabel-TV	3 103	0
Förutbet tomträttsavgäld	88 525	88 525
Förutbet bredband	7 535	10 638
Upplupna intäkter	24 558	22 630
Summa	**137 907**	**132 669**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-03-15	3,24 %	6 000 000	18 347 110
Nordea	2026-03-25	2,25 %	6 207 110	
Nordea	2030-03-20	3,51 %	6 000 000	
Summa			**18 207 110**	**18 347 110**
Varav kortfristig del			6 207 110	18 347 110

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 507 110 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	391	299
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 173	5 173
Uppl kostn el	35 450	50 430
Uppl kostnad Värme	67 923	33 296
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	16 600
Uppl kostn räntor	7 913	7 627
Uppl kostn vatten	12 139	11 264
Uppl kostnad Sophämtning	24 502	18 344
Uppl kostnad arvoden	42 986	42 984
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 506	13 506
Förutbet hyror/avgifter	223 547	214 460
Förskott momspliktigt	0	4 886
Summa	**459 530**	**418 869**

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 592 110	18 592 110

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

Jan Dahlström
Ordförande

Jenny Karlsson
Ledamot

Luke Nicholas Warren
Ledamot

Pernilla Selander
Ledamot

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

BL Revision
Daniel Boström
Auktoriserad revisor

rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 19:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.03.2026 07:29

DOCUMENT ID:
SJcUf8Mi-e

ENVELOPE ID:
rJF8MLMibg-SJcUf8Mi-e

DOCUMENT NAME:
Brf Ametisten i Enskede, 769621-8291 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
38749cd9a7866fe7856c209a64acb7641c03d514744df1
3213eb1c58603b05651ab649801d943876513c19537e1
625503e51314fb3d469002684586c09058ffa

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. JENNY KARLSSON	**Signed**	**26.03.2026 07:56**	**eID**	**Swedish BankID**
jennymskarlsson74@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 07:55	Low	IP: 81.232.64.40
2. LUKE NICHOLAS WARREN	**Signed**	**26.03.2026 10:33**	**eID**	**Swedish BankID**
luke.warren1@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 10:31	Low	IP: 81.233.237.63
3. JAN DAHLSTRÖM	**Signed**	**27.03.2026 14:06**	**eID**	**Swedish BankID**
Styrelsen@brfametisten.se	Authenticated	27.03.2026 14:03	Low	IP: 90.229.31.37
4. PERNILLA CHARLOTTE SELANDER	**Signed**	**01.04.2026 19:11**	**eID**	**Swedish BankID**
pernilla.selander@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 19:10	Low	IP: 81.232.64.40
5. Lars Daniel Andreas Boström	**Signed**	**01.04.2026 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.bostrom@bl-revision.se	Authenticated	01.04.2026 19:26	Low	IP: 20.91.209.84

* 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 Ametisten i Enskede

Org.nr. 769621-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Hkc8MUzsZg-SkbqLMIfi-e

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ametisten i Enskede för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 19:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.03.2026 07:29

DOCUMENT ID:
SkbqLMIfi-e

ENVELOPE ID:
Hkc8MUzsZg-SkbqLMIfi-e

DOCUMENT NAME:
ÅR-25 Revisionsberättelse Brf Ametisten i Enskede.pdf
2 pages

SHA-512:
6aaf1c765e6beb164a952c15e9bdaf4d8209ddbf1c3202378c744ad04179d696c0ee66fc1d3438c8ffee13b759ac5d715a26b5481906b49b096ff19b59c2c33d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lars Daniel Andreas Boström**	**Signed**	**01.04.2026 19:27**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.bostrom@bl-revision.se	Authenticated	01.04.2026 19:22	Low	IP: 20.91.209.84

* 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