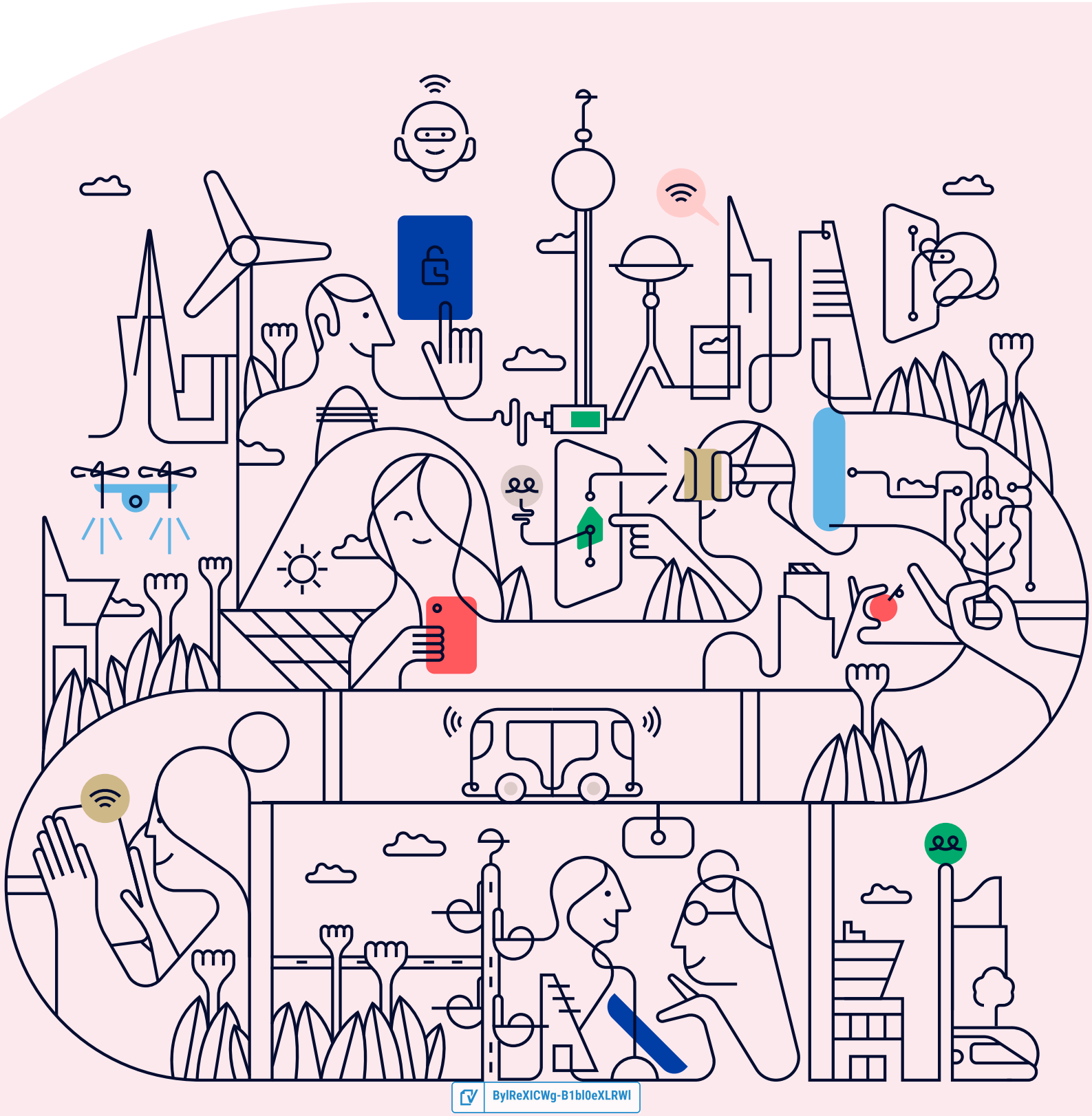
2025

Årsredovisning

BF Åttan u.p.a.



ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Välkommen till årsredovisningen för BF Åttan u.p.a.

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

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

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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.

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1920-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 449 kvm och 2 lokaler om 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Hjerpebo	Ordförande
Daniel De Morais	Styrelseledamot
Fredrik Möller	Styrelseledamot
Jerry Olovsson	Styrelseledamot
Kristofer Lidström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Åborg	Revisor	MT Revision

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1988-1989	Byte av elstigare Stambyte
2007	Ny fjärrvärmeanläggning
2008	Renoverat trapphus
2009	Renovering av innergårdens bjälklag och ytskikt
2012	Säkerhetsdörrar installerades Fönsterrenovering
2016-2017	Fläktbyten (ventilation) - Successivt byte
2017	Ventilationsuppgradering i lägenheter - Successivt byte
2020	Ombyggnation av uteplats (pergola)
2021	Byte av ventilationsfläktar i gathus OVK - Successivt besiktning
2022	Byte av ventillationsfläktar i gathus Radonsanering
2023	Reparation av mur mot fastighet på Sveavägen Spolning av stammar
2024	Målningsrenovering av gatuhusets fönster högst upp Utbyte av cirkulationspump

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsstämman beslutade att höja avgiften med 7,5 procent enligt styrelsens förslag. Eftersom inflationen mellan april 2024 och april 2025 uppgick till cirka 2,5 procent föreslog styrelsen en höjning som täcker detta samt ytterligare 5 procentenheter. Syftet med höjningen är att skapa ett bättre ekonomiskt utrymme för framtida sparande, löpande underhåll och investeringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 865 417	1 771 222	1 496 118	1 204 276
Resultat efter fin. poster	185 745	-79 769	-237 890	-303 792
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	61 812	200 000	150 000	100 000
Taxeringsvärde	67 051 000	65 425 000	65 425 000	65 425 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	813	777	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,4	66,1	74,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 399	5 399	5 399	5 399
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 591	4 591	4 591	4 591
Sparande / kvm totalyta, kr	200	148	-34	-94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	32	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	244	201	179
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	62	47	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	337	280	260
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,37	4,08	1,16
Räntekänslighet (%)	6,17	6,64	6,95	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 157 285	-	-	1 157 285
Fond, yttre underhåll	200 000	-188 188	50 000	61 812
Balanserat resultat	-3 736 380	108 419	-50 000	-3 677 961
Årets resultat	-79 769	79 769	185 745	185 745
Eget kapital	**-2 458 864**	**0**	**185 745**	**-2 273 120**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 627 961
Årets resultat	185 745
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	**-3 492 217**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 812
Balanseras i ny räkning	**-3 480 405**

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

BylReXICWg-B1bl0eXLRWl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 865 417	1 771 222
Övriga rörelseintäkter	3	13 776	12 327
Summa rörelseintäkter		**1 879 193**	**1 783 549**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 085 262	-1 134 330
Övriga externa kostnader	9	-159 566	-167 079
Personalkostnader	10	-85 420	-89 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 992	-142 992
Summa rörelsekostnader		**-1 473 240**	**-1 533 765**
RÖRELSERESULTAT		**405 953**	**249 784**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 022	12 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 231	-341 877
Summa finansiella poster		**-220 209**	**-329 553**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**185 745**	**-79 769**
ÅRETS RESULTAT		**185 745**	**-79 769**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 495 398	4 635 486
Markanläggningar	13	80 606	83 510
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 576 005**	**4 718 997**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 700**	**1 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 577 705**	**4 720 697**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 387	9 266
Övriga fordringar	15	1 309 596	945 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 194	73 057
Summa kortfristiga fordringar		**1 391 177**	**1 027 922**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 952	31 477
Summa kassa och bank		**3 952**	**31 477**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 395 129**	**1 059 400**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 972 833**	**5 780 096**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll		61 812	200 000
Summa bundet eget kapital		**1 219 097**	**1 357 285**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 677 961	-3 736 380
Årets resultat		185 745	-79 769
Summa fritt eget kapital		**-3 492 217**	**-3 816 149**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 273 120**	**-2 458 864**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 822 576	7 822 576
Leverantörsskulder		58 894	57 842
Skatteskulder		4 477	3 432
Övriga kortfristiga skulder		0	30 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	360 006	324 402
Summa kortfristiga skulder		**8 245 953**	**8 238 961**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 972 833**	**5 780 096**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**405 953**	**249 784**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142 992	142 992
	548 945	**392 776**
Erhållen ränta	6 022	12 324
Erlagd ränta	-227 335	-343 953
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**327 633**	**61 147**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 340	-75 407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 096	64 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**366 069**	**50 453**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**366 069**	**50 453**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**938 714**	**888 261**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 304 782**	**938 714**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Åttan u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	1,99 %

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.

BylReXICWg-B1bl0eXLRWl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 195 755	1 106 826
Hyresintäkter lokaler	561 528	552 824
Bredband	71 280	71 280
Hyres- och avgiftsrabatt	-794	0
El	-4 144	-1 296
Övriga serviceavgifter	2 400	2 400
Pantsättningsavgift	7 200	7 200
Överlåtelseavgift	8 400	7 200
Administrativ avgift	196	98
Andrahandsuthyrning	23 596	24 689
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	**1 865 417**	**1 771 222**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	11 596	10 197
Försäkringsersättning	2 180	2 130
Summa	**13 776**	**12 327**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 585	0
Städning enligt avtal	43 952	39 803
Sotning	0	1 340
Besiktningar	0	3 738
Myndighetstillsyn	2 175	7 162
Gemensamma utrymmen	965	2 612
Snöröjning/sandning	3 938	20 375
Serviceavtal	9 355	8 869
Serviceavtal, hissar	313	0
Förbrukningsmaterial	807	8 332
Summa	**64 090**	**92 230**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	26 709	16 400
Tvättstuga	3 436	2 550
Sophantering/återvinning	3 837	0
Dörrar och lås/porttele	2 964	3 578
Värmeanläggning/undercentral	32 129	6 455
Ventilation	21 125	0
Elinstallationer	0	47 673
Hissar	0	7 874
Fönster	10 347	0
Vattenskada	5 813	0
Summa	**106 360**	**84 530**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	31 800	0
Hiss	86 561	0
Fönster	0	188 188
Summa	**118 361**	**188 188**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 399	51 601
Uppvärmning	365 206	416 048
Vatten	104 863	106 370
Sophämtning/renhållning	57 697	57 209
Summa	**584 165**	**631 228**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 024	3 318
Kabel-TV	8 380	8 296
Bredband	85 308	54 990
Fastighetsskatt	78 574	72 930
Korr. fastighetsskatt	0	-1 380
Summa	**212 286**	**138 154**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	1 476
Tele- och datakommunikation	5 626	4 398
Inkassokostnader	3 032	514
Revisionsarvoden extern revisor	43 719	69 849
Styrelseomkostnader	7 233	649
Föreningskostnader	1 762	3 141
Förvaltningsarvode enl avtal	55 674	53 419
Överlåtelsekostnad	12 348	6 019
Pantsättningskostnad	9 996	7 740
Administration	5 624	6 094
Konsultkostnader	0	8 100
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**159 566**	**167 079**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 000	50 000
Lön - fastighetsskötare	10 000	15 321
Lön - övrigt	0	2 679
Arbetsgivaravgifter	20 420	21 364
Summa	**85 420**	**89 364**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	226 085	341 877
Kostnadsränta skatter och avgifter	146	0
Summa	**226 231**	**341 877**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 148 400	7 148 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 148 400**	**7 148 400**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 512 914	-2 372 826
Årets avskrivning	-140 088	-140 088
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 653 002**	**-2 512 914**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 495 398**	**4 635 486**
I utgående restvärde ingår mark med	*144 445*	*144 445*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 051 000	19 425 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	46 000 000
Summa	**67 051 000**	**65 425 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 679	145 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**145 679**	**145 679**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 169	-59 265
Årets avskrivning	-2 904	-2 904
Utgående ackumulerad avskrivning	**-65 073**	**-62 169**
Utgående restvärde enligt plan	80 606	83 510

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 700	1 700
Summa	**1 700**	**1 700**

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 691	38 363
Transaktionskonto	244 053	227 967
Borgo räntekonto	1 056 778	679 269
Summa	**1 306 522**	**945 599**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 895	18 231
Förutbet försäkr premier	38 808	36 496
Förutbet bredband	18 491	18 330
Summa	**74 194**	**73 057**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	1 900 000	1 900 000
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	2 385 156	2 385 156
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	637 420	637 420
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	2 900 000	2 900 000
Summa			**7 822 576**	**7 822 576**
Varav kortfristig del			7 822 576	7 822 576

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 822 576 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.

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 477	4 323
Uppl kostn el	4 945	4 557
Uppl kostnad Värme	49 276	47 398
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	7 013	8 117
Uppl kostn vatten	17 521	15 823
Uppl kostnad Sophämtning	9 215	7 924
Uppl kostn bredband	11 988	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 280	15 710
Förutbet hyror/avgifter	177 291	170 550
Summa	**360 006**	**324 402**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 823 000	7 823 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Sebastian Hjerpebo
Ordförande

Daniel De Morais
Styrelseledamot

Fredrik Möller
Styrelseledamot

Jerry Olovsson
Styrelseledamot

Kristofer Lidström
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor

ByIReXICWg-B1bl0eXLRWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 10:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 15:36

DOCUMENT ID:
B1bl0eXLRWl

ENVELOPE ID:
BylReXICWg-B1bl0eXLRWl

DOCUMENT NAME:
BF Åttan u.p.a., 702002-6469 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
b933f3d93177814fa51b7c71a327ac7c9c033ff7880e8145ec31f743f6e1b7a73663c9b13548f5bcf01770aa975df4d88e7f6dba7cd394cc1e0b06561685aa5d

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. **Sebastian Maximilian Ögren Hjerpebo**	**Signed**	**04.05.2026 15:36**	**eID**	**Swedish BankID**
Sebastian.hjerpebo@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:36	Low	IP: 212.37.14.146
2. **JERRY OLOVSSON**	**Signed**	**04.05.2026 15:53**	**eID**	**Swedish BankID**
jerry.olovsson@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 15:52	Low	IP: 90.238.8.154
3. **Daniel De Morais**	**Signed**	**04.05.2026 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel@de-morais.se	Authenticated	04.05.2026 15:46	Low	IP: 62.84.193.138
4. **Daniel Kristofer Lidström**	**Signed**	**05.05.2026 08:11**	**eID**	**Swedish BankID**
kristofer.lidstrom@maxm.se	Authenticated	05.05.2026 08:09	Low	IP: 85.230.186.206
5. **NILS INGVAR FREDRIK MÖLLER**	**Signed**	**07.05.2026 09:13**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik@underhuset.se	Authenticated	06.05.2026 23:17	Low	IP: 85.230.96.116
6. **FREDRIK ÅBORG**	**Signed**	**07.05.2026 10:27**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	07.05.2026 10:25	Low	IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsföreningen Åttan u.p.a.
Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Åttan u.p.a.s 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 Standards 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

S1el0gQ8AWe-B1eRlQUAbg

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 Bostadsföreningen Åttan u.p.a. 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 Bostadsföreningen Åttan u.p.a. 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

S1el0gQ8AWe-B1eRlQUAbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 10:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 15:36

DOCUMENT ID:
B1eRlQUAbg

ENVELOPE ID:
S1el0gQ8AWe-B1eRlQUAbg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsföreningen Åttan u.p.a. 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
c1a12d303b74cab7373192fa050e763fa6860c3d4928a89b21cd90d65130e71170eff2a6daa6a90c6ce0886809367802230c5997a18b1586a1c02f30431c7659

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	07.05.2026 10:28	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	07.05.2026 10:27	Low	IP: 31.208.99.66

* 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