

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Atmosfär i**  
**Karlastaden**

769634-5672

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Atmosfär i Karlastaden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-07.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har del i följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Samfällighetsföreningen Lindholmenssopsug G:A 8.

Göteborg Lindholmen GA: 25, 33, 36, 38 och 50. Dessa har samlats i en bildad samfällighetsförening vid namn Capella samfällighetsförening.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 1:45. Fastigheten färdigställdes hösten 2023 och innehåller 125 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Karlavagnsgatan 1, Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| antal | rok | yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----|--------------------|
| 40    | 1   | 29-30              |
| 53    | 2   | 49-51              |
| 21    | 3   | 73-76              |
| 11    | 4   | 104-128            |

Total bostadsyta uppgår till 6 836 m<sup>2</sup>.

### Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan.

### **Räntegaranti**

Föreningen har ingått ett avtal med Tosito Bostadsrättslägenheter AB, vilket innebär att Tosito åtar sig att ersätta föreningen för den överskjutande räntekostnaden som överstiger 3,5%, dock maximalt med ett belopp om 1 000 000 kronor / år. Tositos totala åtagande enligt avtalet är begränsat till ett maximalt belopp om 3 000 000 kronor. Avtalet gäller under perioden 2023-11-17 t.o.m. 2026-11-16.

Då snitträntan har varit under 3,5% under räkenskapsåret har ingen räntegaranti utgått.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ombesörjs av Jönköpingsbostäder AB och den tekniska förvaltningen har ombesörjs av Tidx Förvaltning AB.

### *Övriga avtal av väsentlig art*

Avgifter för hushållsel, värme och vatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Föreningen har avtal med Doxa som innebär att föreningen är garanterade platser i garaget på Lindholmen. Detta avtal har ingåtts med intäktsgaranti, vilket innebär att föreningen måste ersätta Doxa för platser som är outhyrda.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 155 medlemmar.

### *Upplåtelser och överlåtelser*

125 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

## Styrelse och övriga funktionärer

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-13:*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Mats Wallström      | Ordförande |
| Jonas Eriksson      | Ledamot    |
| Maria Forssell      | Ledamot    |
| Per Johansson Levin | Ledamot    |
| Helena Sjöberg      | Ledamot    |
| Rasmus Jacobsson    | Suppleant  |
| Mikael Mousavi      | Suppleant  |
| Jonathan Kammerland | Suppleant  |

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda styrelsemöten.

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisor*

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Jonas T Bernerson | Auktoriserad revisor |
| Ola Claesson      | Suppleant            |

*Valberedning*

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Arash Sebastian Mokhtari | Sammanställande |
| Rasmus Jacobsson         |                 |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 6 756       | 6 239       | 902         | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -4 659      | -5 005      | -998        | 0           |
| Soliditet (%)                                           | 81,13       | 77,12       | 45,71       | 3,10        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 988         | 913         | 132         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98,33       | 97,56       | 95,29       | 0,00        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 14 827      | 19 149      | 45 205      | 35 407      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 827      | 19 149      | 45 205      | 35 407      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 3,46        | 3,43        | 0,48        | 0,84        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 159         | 120         | -6          | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 15,00       | 20,98       | 342,60      | 0,00        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 122         | 112         | 26          | 0           |
| Driftkostnad (kr/kvm)                                   | 271         | 240         | 48          | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen beräknade på räntebärande skulder under år 2022, 2023 och 2024 är inte rättvisande då föreningen fortsatt haft byggnadskreditiv som ligger till grund för de förhöjda nyckeltalen. Föreningens fastighetslån var vid 2024 års utgång 102 027 300 kronor som hade motsvarat en skuldsättning per kvm om 14 925 kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har styrelsen arbetat med frågor kring avtal som berör garage och bildande av samfällighet med närliggande fastigheter på området Lindholmen.

Frågor kring garage har pågått under en längre tid då det finns ett avtal med Doxa som innebär att föreningen ska betala garanti för de platser som föreningen har blivit tilldelade som inte nyttjats. Då prissättningen på dessa platser till en början var högre än förväntat så blev utfallet att garantin blev en väldigt hög kostnad för föreningen. Detta har efter dialog med Doxa och byggherren, Tosito, resulterat i föreningen inte behöver betala kostnaderna för perioderna som har varit uppe för dialog och belastar istället byggherren.

Det finns på området Lindholmen ett antal gemensamhetsanläggningar som föreningen är en del av. För att arbetet med detta ska bli smidigare framåt så har en samfällighetsförening bildats där varje delägare betalar en summa varje år. Detta för att det ska täcka underhållskostnader för gemensamhetsanläggningarna framgent. Namnet på samfälligheten blev Capella samfällighetsförening.

Utöver detta så har styrelsen under räkenskapsåret utfört det underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 452 821 813          | 45 573                      | -1 043 892             | -5 004 535        | <b>446 818 959</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 273 000                     | -5 277 535             | 5 004 535         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -4 658 600        | <b>-4 658 600</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>452 821 813</b>   | <b>318 573</b>              | <b>-6 321 427</b>      | <b>-4 658 600</b> | <b>442 160 359</b> |

Avsättning till yttre fond skall göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan. Då en sådan inte finns så har avsättning till yttre fond genomförts i enlighet med ekonomisk plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -6 321 427         |
| årets förlust    | -4 658 600         |
|                  | <b>-10 980 027</b> |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                    |                    |
| avsättning fond för yttre underhåll | 279 000            |
| i ny räkning överföres              | -11 259 027        |
|                                     | <b>-10 980 027</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 6 756 268                 | 6 239 027                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 114 550                   | 155 924                   |
|                                                   |     | <b>6 870 818</b>          | <b>6 394 951</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4   | -1 870 518                | -1 734 376                |
| Administrationskostnader                          | 5   | -334 801                  | -351 925                  |
| Löner och ersättningar                            | 6   | -79 245                   | -75 303                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -5 726 271                | -5 726 271                |
|                                                   |     | <b>-8 010 834</b>         | <b>-7 887 875</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 140 016</b>         | <b>-1 492 924</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 63                        | 22                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -3 518 647                | -3 511 634                |
|                                                   |     | <b>-3 518 584</b>         | <b>-3 511 612</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-4 658 600</b>         | <b>-5 004 535</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-4 658 600</b>         | <b>-5 004 535</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |                    |                    |
| Anläggningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7   | 542 852 278        | 548 578 549        |
|                                              |     | <b>542 852 278</b> | <b>548 578 549</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>542 852 278</b> | <b>548 578 549</b> |
| Omsättningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 0                  | 22 629 397         |
| Övriga fordringar                            |     | 535 959            | 1 279 687          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 458 636            | 6 039 959          |
|                                              |     | <b>994 596</b>     | <b>29 949 043</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 1 150 911          | 891 085            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 145 507</b>   | <b>30 840 129</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>544 997 785</b> | <b>579 418 678</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 452 821 813        | 452 821 813        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 318 573            | 45 573             |
|                                              |            | <b>453 140 386</b> | <b>452 867 386</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -6 321 427         | -1 043 892         |
| Årets resultat                               |            | -4 658 600         | -5 004 535         |
|                                              |            | <b>-10 980 027</b> | <b>-6 048 427</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>442 160 359</b> | <b>446 818 959</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 100 642 625        | 76 514 600         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>100 642 625</b> | <b>76 514 600</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 718 000            | 54 387 858         |
| Leverantörsskulder                           |            | 404 038            | 181 447            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 68 243             | 0                  |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 0                  | 532 000            |
| Övriga skulder                               |            | 4 251              | 708                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 1 000 269          | 983 106            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 194 801</b>   | <b>56 085 119</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>544 997 785</b> | <b>579 418 678</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 658 600

-5 004 535

Justeringar för avskrivningar

5 726 271

5 726 271

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

**1 067 671**

**721 736**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

28 954 448

73 581 050

Förändring av leverantörsskulder

222 591

-219 333

Förändring av kortfristiga skulder

-443 051

-106 048 692

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**29 801 659**

**-31 965 239**

### Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

88 518

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**88 518**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-29 541 833

-178 115 542

Erhållna medlemsinsatser

0

100 750 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-29 541 833**

**-77 365 042**

**Årets kassaflöde**

**259 826**

**-109 241 763**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

891 085

110 132 848

**Likvida medel vid årets slut**

**1 150 911**

**891 085**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Då en sådan inte finns så genomförs avsättning till yttre underhåll enligt ekonomisk plan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

| Komponent                   | År  |
|-----------------------------|-----|
| Stommar och grund           | 120 |
| Vatten inkl stammar         | 50  |
| Värme, sanitet inkl stammar | 50  |
| Fasad/fönster               | 50  |
| Balkonger                   | 50  |
| El inkl stammar             | 40  |
| Yttertak                    | 40  |
| Dörrar                      | 25  |
| Ventilation                 | 25  |
| Hissar                      | 25  |
| Styr och övervakning        | 15  |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                                  | 2025             | 2024             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 5 977 152        | 5 635 701        |
| Vattenavgifter debiterade        | 184 786          | 130 811          |
| Elkostnader debiterade           | 285 306          | 258 787          |
| Uppvärmningskostnader debiterade | 309 024          | 213 728          |
|                                  | <b>6 756 268</b> | <b>6 239 027</b> |

I föreningens årsavgifter ingår renhållning.

**Not 3 Övriga intäkter**

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter lägenheter                | 96 516         | 104 534        |
| Hysesförluster, outhyrt                 | -25 000        | -52 000        |
| Överlåtelseavgifter                     | 16 133         | 27 107         |
| Pantsättningsavgift                     | 14 670         | 43 830         |
| Till takterassen, bidrag från byggherre | 0              | 30 000         |
| Återbäring Länsförsäkringar             | 12 081         | 887            |
| Övriga intäkter                         | 150            | 1 566          |
|                                         | <b>114 550</b> | <b>155 924</b> |

**Not 4 Fastighetskostnader**

|                            | 2025             | 2024             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>     |                  |                  |
| El                         | 390 868          | 325 473          |
| Värme                      | 237 117          | 305 554          |
| Vatten                     | 202 597          | 134 653          |
| Renhållning                | 325 658          | 313 777          |
| Försäkring                 | 110 094          | 103 015          |
| Internet                   | 6 875            | 7 789            |
| Serviceavtal               | 86 687           | 33 275           |
| Fastighetsskötsel          | 283 080          | 272 007          |
| Övriga fastighetskostnader | 150 602          | 141 823          |
| Städning                   | 3 500            | 1 516            |
| Serviceavtal hissar        | 35 986           | 0                |
| Samfälligheten             | 21 506           | 0                |
|                            | <b>1 854 570</b> | <b>1 638 882</b> |
| Reparationer och underhåll | 15 948           | 95 493           |
|                            | <b>1 870 518</b> | <b>1 734 375</b> |

## Not 5 Administrationskostnader

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning             | 1 251          | 814            |
| Kostnader för bevakning mm   | 60 600         | 54 102         |
| Ekonomisk förvaltning        | 179 160        | 173 750        |
| Revision                     | 25 000         | 17 500         |
| Övriga förvaltningskostnader | 19 172         | 27 805         |
| Överlåtelseavgift            | 16 133         | 27 106         |
| Pantsättningsavgift          | 14 670         | 43 830         |
| Bankkostnader                | 6 230          | 6 322          |
| Dataprogram                  | 2 409          | 696            |
| Fast telefoni                | 2 173          | 0              |
| Bygglov                      | 8 003          | 0              |
|                              | <b>334 801</b> | <b>351 925</b> |

## Not 6 Löner och ersättningar

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 60 300        | 57 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 945        | 18 003        |
|                     | <b>79 245</b> | <b>75 303</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 555 261 813        | 555 261 813        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>555 261 813</b> | <b>555 261 813</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 683 264         | -956 993           |
| Årets avskrivningar                             | -5 726 271         | -5 726 271         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 409 535</b> | <b>-6 683 264</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>542 852 278</b> | <b>548 578 549</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 205 000 000        | 190 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 58 000 000         | 85 000 000         |
|                                                 | <b>263 000 000</b> | <b>275 000 000</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Bundet<br>t.o.m. | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 48214800                         | 3,75           | 2027-03-28       | 25 000 000               | 25 000 000               |
| SEB 48214827                         | 3,66           | 2028-03-28       | 25 000 000               | 25 000 000               |
| SEB 48214835                         | 3,15           | 2029-12-28       | 25 000 000               | 25 000 000               |
| SEB 48214843                         | 2,81           | 2028-09-28       | 26 360 625               | 27 027 300               |
|                                      |                |                  | <b>101 360 625</b>       | <b>102 027 300</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                  | 718 000                  | 25 512 700               |

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 718 000 kr.

### Not 9 Byggnadskreditiv

|                                      | Räntesats | Datum för    | Lånebelopp | Lånebelopp        |
|--------------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|
| Långivare                            | %         | ränteändring | 2025-12-31 | 2024-12-31        |
| SEB 57766589095                      | 4,38      | 2025-03-30   | 0          | 28 875 158        |
|                                      |           |              | <b>0</b>   | <b>28 875 158</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |           |              | 0          | 28 875 158        |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                             | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna arvoden                            | 58 800           | 57 300         |
| Upplupna sociala avgifter                   | 18 474           | 18 003         |
| Upplupna räntekostnader                     | 252 663          | 254 724        |
| Upplupna drifts- och förvaltningskostnader  | 112 579          | 118 046        |
| Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter | 557 753          | 535 033        |
|                                             | <b>1 000 269</b> | <b>983 106</b> |

### Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pantbrev i fastigheten Göteborg Lindholmen 1:45 | 102 540 000        | 102 540 000        |
|                                                 | <b>102 540 000</b> | <b>102 540 000</b> |

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Mats Wallström  
Ordförande

Jonas Eriksson

Maria Forssell

Helena Sjöberg

Per Johansson Levin

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

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 09:07

**SENT BY OWNER:**

Jesper Tengblad • 04.05.2026 17:10

**DOCUMENT ID:**

SylteD48AWx

**ENVELOPE ID:**

HyFgwVUAWg-SylteD48AWx

**DOCUMENT NAME:**

194 Brf Atmosfär Årsredovisning 2025.pdf

16 pages

**SHA-512:**

5bf2e7ef0629a6875535587ebadf6c2157d997c51cda83  
2fb8eb6323882449ee0c6ad0f5813e0fe45a60e22ddc85  
8d61006cf804fcb06d7ed0f397807cf520a3

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 TOMMY SIGURD JOH ANSSON LEVIN<br>pj.levin@me.com |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 18:15<br>04.05.2026 18:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/12/17)<br>IP: 194.5.154.109 |
| 2. HELENA SJÖBERG<br>helsjo0605@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 20:03<br>04.05.2026 20:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/06/05)<br>IP: 78.72.44.142  |
| 3. MATS WALLSTRÖM<br>move@aptestart.com                 |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 21:14<br>04.05.2026 20:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/09/24)<br>IP: 85.228.13.162 |
| 4. JONAS ERIKSSON<br>jonas.eriksson@sef.se              |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 23:38<br>04.05.2026 23:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/06/04)<br>IP: 119.17.39.6   |
| 5. Maria Gunilla Forssell<br>mforsse2@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated  | 05.05.2026 06:26<br>04.05.2026 17:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/07/06)<br>IP: 90.238.32.21  |
| 6. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON<br>jonas@dextra.se        |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 09:07<br>05.05.2026 09:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)<br>IP: 85.225.230.61 |

\* 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