



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skatan 7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skatan 7 med säte i Stockholm org.nr. 716419-8256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatan 7	1987-02-02	1916
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	195
3	förråd	12
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 219
9	garageplatser	135
Totalt 45 objekt		4 561

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok, 4 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mathias Berggren	Ordförande	2016-12-05	
Magnus Nordin	Ledamot	2021-10-07	
Thomas Kullman	Ledamot	2015-09-22	
Victor Cunningham	Ledamot	2024-01-24	2025-05-14
Emil Gleerup	Ledamot	2025-05-15	
Isabella Holmberg	Ledamot	2024-01-24	2024-08-19
Paul Stone	Ledamot	2025-08-13	
David Gustafsson	Suppleant	2023-09-28	
Henrik Lundh	Suppleant	2021-10-07	

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Nordin, Thomas Kullman, Mathias Berggren och Emil Gleerup.

Revisorer har varit: Philip Sörensson, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Bo Hyttner samt Louise Lundh, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2015-10-01.

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Takrenovering i samband med vindsbyggnation
2017	Fullständigt stambyte (vatten/VA)
2017	Renovering hissar (inklusive nya hissmotorer)
2017	Målning trapphus och källargångar
2018	Byggnation balkonger mot innergård
2018	Fönsterrenovering / Fönstermålning
2019	Tätning och renovering av innergård
2020	Nya entrémattor
2020	Tätning rökkanaler
2021	Installation radonsug i källaren
2021	Installation laddstationer i garage
2021	Relaining av avloppsstammar i källaren
2022	Fasadrenovering innergård
2025	OVK

Föreningen planerar inte för några väsentliga renoveringsåtgärder under de närmaste 5 åren:

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	31	63	106	136
Skuldsättning, kr/kvm	9 612	10 045	10 045	10 045	10 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 391	10 510	10 510	0	0
Räntekänslighet, %	16	16	19	20	21
Energikostnad, kr/kvm	225	230	206	189	186
Årsavgifter, kr/kvm	643	644	557	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	74	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	828	766	686	682
Nettoomsättning, tkr	3 650	3 624	3 263	3 036	3 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 091	-460	-296	-277	-213
Soliditet, %	81	81	81	82	81

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 415 410 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 181 621	0	0	199 181 621
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 555 183	0	0	20 555 183
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	537 534	0	174 991	712 525
S:a bundet eget kapital, kr	220 274 338	0	174 991	220 449 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 178 030	-459 916	-174 991	-20 812 937
Årets resultat, kr	-459 916	459 916	-1 090 774	-1 090 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 637 946	0	-1 265 765	-21 903 711
S:a eget kapital, kr	199 636 392	0	-1 090 774	198 545 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 866 kr samt ianspråktagande skett med 66 875 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 812 937
Årets resultat, kr	-1 090 774
Reservation till underhållsfond, kr	-241 866
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 078 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-22 078 702

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 504	3 623 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 855	31 950
Summa Rörelseintäkter		3 848 359	3 655 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 267 507	-1 843 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 295	-42 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 512 900	-530 380
Summa Rörelsekostnader		-3 834 702	-2 416 762
Rörelseresultat		13 657	1 238 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 388	3 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 112 819	-1 701 895
Summa Finansiella poster		-1 104 431	-1 698 617
Resultat efter finansiella poster		-1 090 774	-459 916
Resultat före skatt		-1 090 774	-459 916
Årets resultat		-1 090 774	-459 916

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	242 197 085	243 709 985
Summa Materiella anläggningstillgångar		242 197 085	243 709 985
Summa Anläggningstillgångar		242 197 085	243 709 985

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 746	5 748
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 009 083	951 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 047	107 798
Summa Kortfristiga fordringar		1 125 876	1 064 635
Kassa och bank			
Kassa och bank		349 588	313 120
Summa Kassa och bank		349 588	313 120
Summa Omsättningstillgångar		1 475 463	1 377 755
Summa Tillgångar		243 672 549	245 087 740

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 736 804	219 736 804
Fond för yttre underhåll		712 525	537 534
Summa Bundet eget kapital		220 449 329	220 274 338
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 812 937	-20 178 030
Årets resultat		-1 090 774	-459 916
Summa Ansamlad förlust		-21 903 711	-20 637 946
Summa Eget kapital		198 545 618	199 636 392

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 692 118	7 169 118
Summa Långfristiga skulder		17 692 118	7 169 118
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	26 148 000	37 171 000
Leverantörsskulder		173 811	122 840
Skatteskulder		257 958	240 328
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	262 374	250 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	592 670	497 688
Summa Kortfristiga skulder		27 434 813	38 282 230
Summa Skulder		45 126 931	45 451 348
Summa Eget kapital och skulder		243 672 549	245 087 740

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 657	1 238 701
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 512 900	530 380
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 512 900	530 380
Erhållen ränta	8 388	3 278
Erlagd ränta	-1 102 176	-1 756 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 769	15 856
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-182 299	-142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	164 940	-52 734
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 359	-52 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 410	-37 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-84 590	-37 021
Likvida medel vid årets början	1 259 169	1 296 189
Likvida medel vid årets slut	1 174 579	1 259 169

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 642 496	2 645 580
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	71 936	72 000
	Hyror lokaler	520 093	511 962
	Hyror garage och parkeringsplatser	318 230	312 180
	Hyror förbrukningsbaserad	4 837	-4 333
	Hyror övrigt	20 400	20 190
	Övriga primära intäkter	77 562	66 923
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 655 554	3 624 503
	Hysesbortfall	-6 050	-990
	<i>Summa</i>	-6 050	-990
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 649 504	3 623 513
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	198 855	31 950
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	198 855	31 950
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-205 478	-242 121
	Reparationer	-334 188	-86 327
	Planerat underhåll	-209 951	-66 875
	Försäkringsskador	-10 308	0
	El	-105 560	-106 365
	Uppvärmning	-800 583	-803 823
	Vatten	-119 719	-107 174
	Sophämtning	-167 053	-140 574
	Fastighetsförsäkring	-75 272	-69 143
	Kabel-TV och bredband	-99 319	-97 803
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 138	-120 820
	Övriga driftkostnader	-2 938	-2 850
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 267 507	-1 843 874

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 031	-11 356
	Administrationskostnader	-15 021	-5 222
	Föreningsverksamhet	-27 887	-25 129
	Övriga förvaltningskostnader	-4 356	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 295	-42 507
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	463	441
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 925	2 837
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 388	3 278
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 119 504	-1 699 517
	Övriga räntekostnader	6 685	-2 378
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 112 819	-1 701 895

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 557 000	79 557 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	169 059 000	169 059 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	248 616 000	248 616 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 906 015	-4 375 635
	Årets avskrivningar	-1 512 900	-530 380
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 418 915	-4 906 015
	<i>Utgående redovisat värde</i>	242 197 085	243 709 985
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 032 000	2 561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	158 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 165 000	4 305 000
	<i>Summa</i>	239 197 000	241 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 195 000	50 195 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 195 000	50 195 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	824 991	946 049
	Övriga fordringar	184 092	5 040
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 009 083	951 089

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,82%	2027-10-20	7 169 118	0
Nordea	2,30%	2026-06-04	9 500 000	0
Nordea	2,52%	2026-06-02	10 523 000	0
Nordea	2,65%	2027-05-19	10 523 000	0
Nordea	2,23%	2026-09-17	6 125 000	0
			43 840 118	0
Långfristig del			17 692 118	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 148 000	
Kortfristig del			26 148 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,51%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,82%	2027-10-20	7 169 118	0
Nordea	2,30%	2026-06-04	9 500 000	0
Nordea	2,52%	2026-06-02	10 523 000	0
Nordea	2,65%	2027-05-19	10 523 000	0
Nordea	2,23%	2026-09-17	6 125 000	0
			43 840 118	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 148 000	
Kortfristig del			26 148 000	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	204 750	204 750
Momsskuld	27 013	15 013
Övriga kortfristiga skulder	30 611	30 611
<i>Summa Övriga skulder</i>	262 374	250 374

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	332 032	248 704
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	97 582	86 939
	Övriga upplupna kostnader	163 056	162 045
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	592 670	497 688

Årsredovisningen har beslutats 2026-06-05.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Mathias Berggren Ordförande	Magnus Nordin	Thomas Kullman
Emil Glerup	Paul Stone	

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hans Thomas Kullman

Styrelseledamot

Serienummer: 6cd18994309063[...]4debfb55694f0

IP: 193.150.xxx.xxx

2026-06-06 16:53:55 UTC



MAGNUS NORDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 2ff03ee63a8e81[...]c64444fa4f2dd

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-06-06 16:57:14 UTC



Mathias Jesper Eric Berggren

Styrelseledamot

Serienummer: cb1071536a86ea[...]cbdb341d220f1

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-06-06 17:04:26 UTC



EMIL GLEERUP

Styrelseledamot

Serienummer: 868efc8442da5c[...]41aa44fd476c4

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-06-07 17:05:31 UTC



Paul Anthony Stone

Styrelseledamot

Serienummer: 0d2ed8a90b9699[...]5c2ac59253adf

IP: 83.248.xxx.xxx

2026-06-08 10:42:39 UTC



Rolf Philip Sörensson

Revisor

Serienummer: 3c01eec508b7b5[...]e6ec4e1ca83ae

IP: 81.234.xxx.xxx

2026-06-08 11:36:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.