

Årsredovisning 2025

BF Ugnen 7 u.p.a.

702002-4274



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Ugnen 7 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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av föreningen 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 föreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en andel.

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1923-02-03. Nuvarande stadgar registrerades 2025-12-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugnen 7	1923	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 31 bostäder om totalt 1 372 kvm och 2 lokaler om 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Carl Fredrik Söderberg	Ordförande
Raoul Mehta	Suppleant
Darko Milos	Ledamot
Erik Jedemark	Ledamot
Hedda Cederqvist	Ledamot
Tony Grass	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot (avgick 2026-02-04)
Jonas Olsson	Ledamot (avgick 2026-02-04)

Valberedning

Hampus Löfgren
Karin Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor
Viking Bo Joakim Roosmark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2075.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Ommålning av tak och montering av värmeslingor mot isbildning
- 2008** ● Nya stigare för el och nya elcentraler
Byte av rörstammar
- 2009** ● Renovering av ventilationssystem
- 2010** ● Renovering av trapphus, inkl nya lägenhetsdörrar
- 2011** ● Utförd och godkänd OVK besiktning
- 2014** ● Utvändig målning av fönster
- 2015** ● Uppfört balkonger mot gården
Förbättringsmålning av tak och mindre fasadarbeten
- 2017** ● Utförd OVK
- 2018** ● Indragning av datafiber i samtliga lägenheter
- 2019** ● Avloppsstammar och anslutningar spolade
Renovering av fasadputs på södra gaveln
- 2022** ● Fasadrenovering
- 2023** ● Uppfördes en balkong mot gården i Vikingagatan 3

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK, Gårdsbjälklag

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Husets låssystem	Corells Lås
Internettjänster	Bahnhof AB
Trapphusstädning	Tarjas AB

Övrig verksamhetsinformation

Utöver att upplåta bostäder till föreningens medlemmar har föreningen två affärslokaler som hyrs ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsearbetet främst fokuserat på att stärka föreningens ekonomi samt på att förbereda nödvändiga renoveringar och förbättringsåtgärder.

Ekonomi:

Under året har föreningens ekonomi stärks väsentligt tack vare tidigare genomförda avgiftshöjningar samt ett mer gynnsamt ränteläge. Tillsammans har detta resulterat i ett positivt kassaflöde. Efter genomförda renoveringar och förbättringsåtgärder är styrelsens målsättning att påbörja en långsiktig amortering av föreningens lån.

Affärsverksamheten:

Föreningen har två restauranglokaler som har varit uthyrda under hela 2025. Båda hyresavtalen löper över 2026 och förväntas förnyas under 2027 respektive 2028.

Renovering av gårdsbjällklaget:

Under året har arbetet med att förbereda gårdsrenoveringen fortskridit. Då projektet har visat sig komplext har genomförandet senarelagts till 2027. Styrelsen arbetar med att inhämta offerter för projektet. I avvaktan på dessa har en tredje parts bedömning indikerat att kostnaden för renoveringen kan komma att uppgå till cirka 3,5-4,0 miljoner kronor utifall en totalrenovering behöver genomföras. Styrelsen vill framhålla att den slutgiltiga kostnaden kan komma att avvika från deras nuvarande bedömning. För att undvika ytterligare lån är styrelsens avsikt att finansiera renoveringen med ett kapitaltillskott av engångskaraktär.

Obligatorisk ventilationskontroll:

På grund av arbetet med att stärka föreningens ekonomi sköts de tidigare planerade OVK förbättringarna upp till 2026. Sedan årsskiftet 2025 / 2026 arbetar styrelsen med att projektera de nödvändiga förbättringsåtgärderna.

Vindsexploatering:

Styrelsen har beslutat att återuppta arbetet med att undersöka möjligheterna att exploatera vinden. En exploatering av vinden ger föreningen möjlighet att stärka ekonomin. En förutsättning för att exploatera vinden är ett godkännande av föreningsstämman.

Framtida underhållsplan:

I samband med övergången till K3 under 2026 har styrelsen valt att upphandla upprättandet av en teknisk underhållsplan från Nabo, som är föreningens ekonomiska förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 765 222	1 582 702	1 492 398	1 298 988
Resultat efter fin. poster	-103 673	-644 887	-548 111	-3 328 847
Soliditet (%)	37	38	40	41
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	63 108 000	64 595 000	64 595 000	64 595 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	980	891	819	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	77,2	74,6	78,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	9 723	9 504	9 534	9 592
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 162	8 647	8 674	8 727
Sparande / kvm totalyta, kr	217	-146	-83	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	31	46	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	273	281	252	226
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	56	44	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	373	367	343	314
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	4,65	4,21	1,70
Räntekänslighet (%)	9,92	10,67	11,64	12,84

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsyta 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 bostadsandel och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Exkluderat avskrivningar är föreningens intäkter högre än föreningens kostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassa, och överskottet från den löpande driften kan användas till att finansiera förbättringsåtgärder samt att amortera på lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	74 238	-	-	74 238
Upplåtelseavgifter	298 920	-	-	298 920
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	13 944 971	-	-	13 944 971
Reservfond	35 300	-	-	35 300
Direkt kapitaltillskott	1 771 943	-	-	1 771 943
Balanserat resultat	-7 011 937	-644 887	-	-7 656 824
Årets resultat	-644 887	644 887	-103 673	-103 673
Eget kapital	8 468 548	0	-87 181	8 364 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 656 824
Årets resultat	-103 673
Totalt	-7 760 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	65 000
Balanseras i ny räkning	-7 825 497
	-7 760 497

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 765 222	1 557 241
Övriga rörelseintäkter	3	77 687	25 458
Summa rörelseintäkter		1 842 909	1 582 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-955 405	-1 014 873
Övriga externa kostnader	8	-155 368	-180 879
Personalkostnader	9	-202	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 611	-425 336
Summa rörelsekostnader		-1 530 586	-1 621 088
RÖRELSERESULTAT		312 323	-38 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		768	1 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-416 764	-607 659
Summa finansiella poster		-415 996	-606 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 673	-644 887
ÅRETS RESULTAT		-103 673	-644 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	21 628 510	22 048 121
Summa materiella anläggningstillgångar		21 628 510	22 048 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 628 510	22 048 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 718	85 720
Övriga fordringar	12	804 567	260 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 597	64 178
Summa kortfristiga fordringar		939 882	410 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939 882	410 490
SUMMA TILLGÅNGAR		22 568 391	22 458 611

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 145 101	2 145 101
Uppskrivningsfond		13 944 971	13 944 971
Reservfond		35 300	35 300
Summa bundet eget kapital		16 125 372	16 125 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 656 824	-7 011 937
Årets resultat		-103 673	-644 887
Summa fritt eget kapital		-7 760 497	-7 656 824
SUMMA EGET KAPITAL		8 364 875	8 468 548
Avsättningar			
Avsättningar		133 407	116 915
Summa avsättningar		133 407	116 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 090 000	0
Övriga långfristiga skulder		70 000	103 161
Summa långfristiga skulder		9 160 000	103 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 250 000	13 040 000
Leverantörsskulder		76 980	60 524
Skatteskulder		4 627	6 659
Övriga kortfristiga skulder		14 470	131 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	564 032	531 768
Summa kortfristiga skulder		4 910 109	13 769 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 568 391	22 458 611

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 323	-38 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	419 611	425 336
	731 934	386 947
Erhållen ränta	768	1 161
Erlagd ränta	-427 848	-635 331
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 854	-247 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 697	-8 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 794	139 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 757	-116 534
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	16 492	15 884
Upptagna lån	300 000	20 000
Amortering av lån	0	-60 000
Depositioner	-33 161	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	283 331	-24 116
ÅRETS KASSAFLÖDE	544 088	-140 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	255 932	396 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	800 021	255 932

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Ugnen 7 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 280 187	1 158 417
Hysesintäkter, lokaler	436 675	350 724
Kabel-TV/Bredband	48 360	48 100
Summa	1 765 222	1 557 241

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift, moms	660	49
Administrativ avgift	2 390	245
Andrahandsuthyrning	45 361	25 167
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Återvunnen moms	28 792	0
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	77 687	25 458

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 169	0
Städning	64 680	64 468
Summa	65 849	64 468

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 711	9 834
Lokaler	53 536	5 707
Tvättstuga	0	8 185
Dörrar och lås/porttele	5 688	3 343
VA	0	2 764
Ventilation	1 992	65 675
El	7 660	3 809
Fasader	8 900	0
Fönster	0	2 174
Temp. rep und eller projekt	0	55 389
Summa	82 486	156 880

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	56 129	45 994
Uppvärmning	397 159	423 172
Vatten	90 030	83 813
Sophämtning	71 087	55 790
Summa	614 405	608 769

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 118	41 375
Kabel-TV	10 604	10 440
Bredband	48 419	48 460
Fastighetsskatt	88 524	84 480
Summa	192 665	184 755

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	361	0
Övriga förvaltningskostnader	48 171	41 318
Revisionsarvoden	39 786	44 802
Ekonomisk förvaltning	52 550	50 816
Konsultkostnader	14 500	43 943
Summa	155 368	180 879

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Sociala avgifter	202	0
Summa	202	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2 952	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413 811	607 659
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	416 764	607 659

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 545 618	29 545 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 545 618	29 545 618
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 497 498	-7 072 162
Årets avskrivning	-419 611	-425 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 917 109	-7 497 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 628 510	22 048 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 030 000</i>	<i>10 030 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 218 000	19 565 000
Taxeringsvärde mark	40 890 000	45 030 000
Summa	63 108 000	64 595 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 546	4 660
Nabo Klientmedelskonto	554 309	255 931
Borgo	245 712	2
Summa	804 567	260 592

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 841
Försäkringspremier	34 847	33 502
Kabel-TV	2 675	2 651
Bredband	4 030	4 039
Förvaltning	21 045	22 145
Summa	62 597	64 178

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,01 %	100 000	100 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,01 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-12-31	3,01 %	250 000	250 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,01 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	960 000	960 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	780 000	780 000
Stadshypotek	2025-09-03	3,18 %		6 250 000
Stadshypotek ab	2027-06-01	3,10 %	300 000	
Stadshypotek	2029-09-01	3,08 %	3 150 000	
Stadshypotek	2030-09-01	3,29 %	3 100 000	
Summa			13 340 000	13 040 000
Varav kortfristig del			4 250 000	13 040 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 340 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 988	8 822
Städning	5 479	0
El	4 863	4 436
Uppvärmning	54 250	55 659
Utgiftsräntor	53 545	64 629
Vatten	15 256	13 978
Förutbetalda avgifter/hyror	395 651	359 244
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	564 032	531 768

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 340 000	13 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter överprövning av tidigare momsbetalningar har föreningen återfått cirka 215 000 kr från Skatteverket. Styrelsen har på en extra föreningsstämma den 4 februari 2026, bytt ut styrelsen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Jacob Carl Fredrik Söderberg
Ordförande

Darko Milos
Ledamot

Erik Jedemark
Ledamot

Hedda Cederqvist
Ledamot

Tony Grass
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Viking Bo Joakim Roosmark
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 10:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 16:33

DOCUMENT ID:

HJ-gnobMJMg

ENVELOPE ID:

BJI3obGkGg-HJ-gnobMJMg

DOCUMENT NAME:

BF Ugnen 7 u.p.a., 702002-4274 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8024ab7881ac758778c7221b10dc1f7240aa0db732e4a
9d9e18e9cb0322525ca8f6a5d7e79219b073518337ad7f
7d36d42d6401d31df9d34064391d5ba9eeb23

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. JACOB SÖDERBERG jacob.soderberg@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:39 13.05.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.58.207
2. TONY GRASS tony.grass@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:43 13.05.2026 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.4
3. ERIK JEDEMARK erik.jedemark@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:55 13.05.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.151.134
4. HEDDA CEDERQVIST hedda.cederqvist@telia.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 22:36 13.05.2026 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.149.172
5. DARKO MILOS milos.darko@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 11:51 17.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.58.219
6. Viking Bo Joakim Roosmark vikingroosmark@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:57 19.05.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.156
7. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:19 17.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.171.74

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Ugnet 7 u.p.a, org.nr 702002-4274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Ugnet 7 u.p.a för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BF Ugnet 7 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BF Ugnet 7 u.p.a enligt god revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Intern revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Ugnet 7 u.p.a för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BF Ugnet 7 u.p.a enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Maneki Revision AB

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Viking Bo Joakim Roosmark
Internrevisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 10:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 16:33

DOCUMENT ID:

S1g2ibzkGe

ENVELOPE ID:

rJx3obz1Mg-S1g2ibzkGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BF Ugnen 7 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e1db27b8a6d8ac1a4f9c6281b8b672dab377a73de956f2
e66dd03314c59b0e55ac01671794fe8a2dd7056109675
ca5d781dcdb7a0dab7814b492204f54f726e3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viking Bo Joakim Roosmark vikingroosmark@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2026 20:58 19.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.156
2. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	20.05.2026 10:19 17.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.171.74

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

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