Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen S:ta Anna *7

702002-2831

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-08 kl 17:16 via Accountec Byråportal.

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna *7, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se sanctaanna.bostadsratterna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Taxeringsvärdet (fastighet, mark) är 294 800 000 kr.
Marken innehas med äganderätt.

Fakta om försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring . Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171 kvm, varav 5 345 kvm utgör lägenhetsyta.
1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar. Under 2023-24 har SHB:s banklokal omvandlats till en ny lägenhet, ny biografsalong med tillhörande vinbar.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter och 3 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 7 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 3 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status
Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2055.
Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.sanctaanna.bostadsratterna.se

Förvaltning
Teknisk förvaltning, Fastighetsallians AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

Styrelsen
Tomas Fagerberg, Ledamot
Christopher Johansson, Ledamot
Björn Erik Pieder, Ledamot (Avgått under året)
Lukas Theander, Ledamot (Avflyttad under året)
Patric Öhman, Ledamot

Suppleant
Christian Lynne-Wandt, Suppleant
Maria Nidefelt, Suppleant (Avflyttad under året)

Fyllnadsval för 2025 vid extra föreningsstämma 2026-03-03

Styrelsen
Gundars Rasmanis, ordförande
Tomas Fagerberg, ledamot
Patric Öhman, ledamot
Christofer Johansson, ledamot
Louise Persson, ledamot

Suppleant
Christian Lynne-Wandt
Adam Runfors (avflyttad innan årsstämman)
Axel Östergren

Styrelsearbete

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras årligen. Identifierade behov behandlas, utvärderas och åtgärdas i prioritetsordning. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över.
Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Kostnadsökning under året blev emellertid betydligt högre än budgeterat, därav underskottet De taxebundna avgifterna, som vi inte kan påverka, steg mer än förväntat och stora egenkostnader vid vattenskador tillkom.
Styrelsen har tvingats, dels att ta ett tillfälligt lån på 300 tkr för att säkerställa likviditeten, dels besluta om en avgiftshöjning på 15% fr.o.m januari 2026 för att undvika fortsatt underfinansiering.

Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten är i gott skick (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Den nya fastighetsförvaltaren (Fastighetsallians) har på ett bra sätt bidragit till förbättrade underhållskostnader. Styrelsens uppfattning är att budgeten för 2026 ska kunna hållas och inga planerade underhåll bedöms vara i behov av åtgärd under året som kan påfresta likviditeten.

Styrelsens är också mån om är att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna.
Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt arrangerat mingelmöten till jul och i samband med årsstämman.

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma skulle ha hållits 2026-05-20, men behövdes flyttadas fram (se ovan) till 2026-11-18

Revisorer
Stefan Adebahr, Ordinarie extern auktoriserad
Tor Nordström, Ordinarie intern
Thomas Lidman, suppleant intern

Valberedning
Lars Svensson (sammankallande)
Rainer Strömblad

Skatter och avgifter
För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt,
blir avgiften 1724 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler .
Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (550 064kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	64	61
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-11	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	62	64

Medlemslägenheter: 36 st.
Medlemslokaler: 3 st.
Överlåtelser under året: 7 st varav 3 genom gåva/arv
Upplåtelser under året: 0 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har beslutat att skriva upp fastighetens värde med 10 miljoner kronor. Fastighetens bokförda värde understiger taxeringsvärdet.

Ett tillfälligt lån på 300 tkr upptogs för att förbättra likviditeten i avvaktan på försäkringsersättning för en vattenskada samt effekten av de höjda avgifterna.

Felaktigheter i de avtal som upprättades i samband med försäljningen av den tidigare banklokalen under 2022 medförde att revisionen av årsredovisningen för 2024 försenades och gav upphov till extra kostnader samt ett omfattande arbete för styrelsen. Förhållandena beskrivs i en not till årsredovisningen för 2024 och har krävt fortsatta åtgärder under 2025 och 2026.
I samband med omvandlingen av den tidigare banklokalen upptäcktes även att den lagstadgade

lägenhetsförteckningen inte hade uppdaterats korrekt. En sådan rättelse är nödvändig men komplicerad att genomföra i efterhand.
Under 2026 har föreningen anlitat omfattande juridiskt stöd för att säkerställa en korrekt hantering. Arbetet har bland annat omfattat framtagande av erforderliga avtal med anledning av att lokalerna är belånade samt utredning av eventuella skattemässiga konsekvenser för berörda juridiska personer. Processen har dock inte kunnat slutföras före den planerade årsstämman i maj 2026.
Styrelsens bedömning är att ärendet nu närmar sig sitt avslut och att erforderliga beslut kan fattas under hösten 2026, antingen vid ordinarie föreningsstämma eller vid en extra föreningsstämma. Avsikten är att den tidigare lokalen formellt ska upplösas och delas upp i en bostadslägenhet respektive en verksamhetslokal med egna lägenhetsnummer. Därefter ska upplåtelseförhållandena fastställas och lägenhetsförteckningen uppdateras.

Då lägenhetsaffären inte kan betraktas som helt slutförd, har styrelsen, bedömt att köpeskillingen på 13,5 milj kronor ska bokföras som långsiktig skuld. Detta medför att det egna kapitalet ändock blir negativt i årets bokslut.

Nödtelefon i hissar är installerade enligt gällande krav.

Cykelparkeringen i garaget har uppdaterats.

Plåtarbeten och kompletterande arbeten på tak har genomförts.

Reparation av garagegolv har genomförts.

Två vattenskador hos medlemmar med även omfattande skador i väggar/golv har skett under året och dessa har tillsammans med medlemmarna åtgärdats. Självrisken för föreningen är PBB-beloppet x 2 vid varje skada.

Låneportföljen har lagts om med fortsatt rörlig ränta.

Föreningen har ett pågående ärende kring verksamhet i bostadsrättslokal på entréplan med en inte godkänd andrahandsuthyrning och störningsanmälningar.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	5 086 524	5 072 798	4 152 508	3 659 210
Resultat efter finansiella poster	-52 994	2 185 323	-3 461 456	-4 074 963
Soliditet, %	-16	-9	-12	-2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	629	625	519	356
Årsavgifternas andel %*	86	53	96	
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 584	3 584	5 448	7 285
Lån/kvm totalyta*	3 486	3 486	5 299	
Energikostnad/kvm totaltyta*	210	200	180	
Elkostnad/kvm totalyta	31	28	27	30
Värmekostnad/kvm totalyta	159	154	136	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	17	16	15
Kapitalkostnad/kvm totalyta	92	177	177	32
Sparande per år/kvm totalyta*	35	neg	neg	
Räntekänslighet*	6	6	18	

*Nyckeltalet är nytt från och med år 2023 och därmed saknas jämförelsesiffror från tidigare år

Definition av nyckeltal - se Not 1.

Eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Uppskrivnings-fond*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	3 665 000	13 500 000	-	355 000	-7 114 478	-12 600 437
Uppskrivningsfond			10 000 000			
Justering tidigare felaktig hantering		-13 500 000				-40
Disposition av fg års resultat				350 000	-12 950 477	12 600 477
Årets resultat						-52 994
Vid årets slut	**3 665 000**	**-**	**10 000 000**	**705 000**	**-20 064 955**	**-52 994**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-20 064 955
årets resultat	-52 994
Totalt	-20 117 949
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Lyft ur fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-20 467 949
Summa	-20 117 949

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	5 086 524	5 072 798
Övriga rörelseintäkter	*3*	31 200	3 111 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 117 724	8 184 022
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	*4*	-3 998 789	-4 142 817
Övriga externa kostnader	*5*	-207 033	-346 924
Avskrivningar	*6*	-304 924	-304 922
Summa rörelsekostnader		-4 510 746	-4 794 663
Rörelseresultat		606 978	3 389 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 750	66 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 722	-1 270 530
Summa finansiella poster		-659 972	-1 204 036
Resultat efter finansiella poster		-52 994	2 185 323
Extraordinära kostnader	*7*	-	-14 785 760
Resultat före skatt		-52 994	-12 600 437
Årets resultat		**-52 994**	**-12 600 437**

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	32 491 368	22 750 912
Inventarier, verktyg och installationer	*9*	118 206	163 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		637 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 247 074	22 914 498
Summa anläggningstillgångar		33 247 074	22 914 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 284 385	1 114 951
Övriga fordringar		487 172	780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	212 004	205 630
Summa kortfristiga fordringar		1 983 561	1 321 361
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 677	747 642
Summa kassa och bank		53 677	747 642
Summa omsättningstillgångar		2 037 238	2 069 003
SUMMA TILLGÅNGAR		35 284 312	24 983 501

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		3 665 000	17 165 000
Yttre fond		705 000	355 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	-
Summa bundet eget kapital		14 370 000	17 520 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 064 955	-7 114 478
Årets resultat		-52 994	-12 600 437
Summa fritt eget kapital		-20 117 949	-19 714 915
Summa eget kapital		-5 747 949	-2 194 915
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		13 500 000	-
Summa långfristiga skulder		13 500 000	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	25 000 000	25 000 000
Förskott från kunder		137	-
Leverantörsskulder		424 586	215 384
Skatteskulder		-	25 884
Övriga skulder		230 255	213 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	1 877 283	1 723 792
Summa kortfristiga skulder		27 532 261	27 178 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 284 312	24 983 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-52 994	2 185 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	304 924	304 922
	251 930	2 490 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**251 930**	**2 490 245**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-315 334	10 544 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	353 714	-1 428 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**290 310**	**11 606 011**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-637 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-637 500**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-13 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-**	**-13 000 000**
Årets kassaflöde	**-347 190**	**-1 393 989**
Likvida medel vid årets början	**747 642**	**2 141 631**
Likvida medel vid årets slut	**400 452**	**747 642**

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutninge

Årsavgifternas andel%
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kapitalkostnad/kvm totalyta
Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

Sparande/kvm totalyta
Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet
Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka
1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Totalyta
Det är samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter, bostäder	2 544 484	2 529 958
Årsavgifter, lokaler	1 844 811	1 829 451
Hyresintäkter	581 194	532 604
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	116 035	180 785
Summa	**5 086 524**	**5 072 798**

I föreningens avgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Lägenhetsförsäljning	-	3 000 000
Övriga rörelseintäkter	31 200	72 224
Försäkringsersättning	-	39 000
Summa	**31 200**	**3 111 224**

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel	1 042 011	355 696
Städkostnader	151 641	109 464
Reparationer hiss	72 265	47 324
Serviceavtal hiss	4 063	-
Ombyggnationer	-	122 491
Övriga driftskostnader	300 272	1 072 226
El fastighet	220 203	203 739
Uppvärmning	1 137 073	1 106 749
Vatten	145 479	121 516
Sophämtning	64 417	76 411
Fastighetsförsäkring	165 166	158 851
Inkasso/KFM-kostnader	275	390
Bredband	145 859	140 910
Fastighetsskatt	550 065	627 050
Summa	**3 998 789**	**4 142 817**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Programvaror	12 353	6 861
Förbrukningsmaterial	-	1 319
Kontorsmaterial	-	2 152
Datakommunikation	2 455	5 768
Revision, extern	55 660	38 734
Övriga externa arvoden	137	
Ekonomisk förvaltning	118 067	106 960
Övriga förvaltningskostnader	-	38 443
Konsultarvoden	-	107 750
Bankavgifter	22 000	1 550
Övriga främmande tjänster	-	1 950
Föreningsverksamhet	-	5 903

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Medlemsavgifter	5 560	5 560
Övriga externa kostnader	-9 199	23 974
Summa	**207 033**	**346 924**

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	259 544	259 543
Inventarier, verktyg och installationer	45 380	45 379
Summa	**304 924**	**304 922**

Not 7 Övriga extra ordinära kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Tidigare felhantering av insatser och upplåtelser	-	14 785 760

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
-Uppskrivning	10 000 000	-
	41 502 186	31 502 186
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 751 274	-8 491 730
-Årets avskrivning enligt plan	-259 544	-259 544
	-9 010 818	-8 751 274
Redovisat värde vid årets slut	**32 491 368**	**22 750 912**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	109 800 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark:	185 000 000	211 000 000
Vid årets slut	294 800 000	309 000 000

b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	226 897	226 897
Vid årets slut	226 897	226 897
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63 311	-17 932
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 380	-45 379
Vid årets slut	-108 691	-63 311
Redovisat värde vid årets slut	**118 206**	**163 586**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsförsäkring	158 310	165 135
Kabel-TV/Bredband	52 640	39 487
Övriga driftkostnader	1 054	1 008
	212 004	**205 630**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	*Löptid (tom)*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Nordea 72968	2,91%	2025-11-28	-	13 500 000
Nordea 97030	2,90%	2025-11-28	-	11 500 000
Nordea 85509	2,29%	2026-11-30	13 500 000	-
Nordea 85517	2,29%	2026-11-30	11 500 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			**25 000 000**	**25 000 000**
Varav kortfristig del			25 000 000	25 000 000
Summa			**25 000 000**	**25 000 000**

Förfaller	*Inom 1 år*	*Inom 2 - 5 år*	*Senare än 5 år*	*Total*
Löper ut	25 000 000	-	-	25 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Räntekostnader	54 141	67 517
Årsavgifter och hyror	1 562 810	1 408 185
Fastighetsskötsel	11 485	-
El	20 360	36 134
Värme	161 248	148 557
Vatten	21 932	19 293
Sophämtning	10 307	9 106
Extern revisor	35 000	35 000
	1 877 283	**1 723 792**

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**39 000 000**	**39 000 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fördröjningen av årsmötet, och därmed inskickandet av en godkänd ÅR, som nu är ett krav, har fördröjts, pga lägenhetsaffären enligt beskrivningen ovan, vilket medfört flera förseningsavgifter till Bolagsverket. Eventuellt finns dock en möjlighet till återbetalning efter en välmotiverad ansökan.

Den långdragna och komplicerade formella korrigeringen av försäljning av banklokalen har fortskridit med hjälp av jurister och till slut har nödvändiga avtalsförslag kunnat upprättats. Huvudfrågan har varit eventuella skattekonsekvenser trots att inga penningtransaktioner ska göras och ingen vinst kan uppkomma.

Styrelsen har beslutat om övergång till redovisning enligt K3 formuläret för 2026. I samband med att fastigheten då redovisas i olika delar, planerar styrelsen ytterligare höjning av det egna kapitalet för att det ska redovisas positvt.

Två händelser, förutom avgifthöjningen, har gynnat kassaflödet under 2026. Försäkringsersättning för en av vattenskadorna har utbetalats och en ansökan, tillsammans med DKR, för partiell återbetalning av moms pga ändrade beräkningsgrunder för BRF:er har godkänts med en kreditering på 700 tkr. Styrelsen bedömer nu att ekonomin är i balans med god likviditet och amortering av det tillfälliga lånet beräknas ske under hösten 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christofer Johansson
Ledamot

Thomas Fagerberg
Ledamot

Louise Persson
Ledamot

Gundars Rasmanis
Ordförande

Patric Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor, extern

Tor Nordström
Internrevisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025.pdf
Checksumma: b5372acbc5642a0ad6a5cb4465b60243fd8383042720ace7e57d5c756c6839cd
Skickad: 2026-10-05 kl 14:12

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: CHRISTOPHER JOHANSSON VALDEMARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-05 kl 19:33

Digitalt signerad av: TOMAS FAGERBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-05 kl 19:40

Digitalt signerad av: LOUISE PERSSON STIERNSWÄRD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-05 kl 19:56

Digitalt signerad av: GUNDARS RASMANIS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-05 kl 20:55

accountec

Digitalt signerad av: PATRIC ÖHMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-06 kl 09:47

Digitalt signerad av: Tor Harry Nordström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-06 kl 10:32

Digitalt signerad av: STEFAN ADEBAHR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-08 kl 17:16

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering