



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Primusbacken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening 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 bostadsrättsföreningens 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 10	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 bostadsrätter om totalt 2 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 2854 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Långberg	Styrelseledamot
Andrea Villablanca Gonzales	Ordförande
Ronny Jonasson	Styrelseledamot
Susanne Anzén	Styrelseledamot
Jacob Jansson	Suppleant
Stein Jakob Sylten Malmsten	Suppleant

### Valberedning

Andrea Villablanca och Nike Hansen

### Firmateckning

Firman tecknades av styrelsen

## Revisorer

Peter Toresson Extern revisor  
Carina Eva Marie Toresson Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-16. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2007-2008** ● Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus - Genomfört
- 2009** ● Installation av vattenbesparing - Genomfört
- 2010** ● Spolning av stammar
- 2011** ● Installation av nya entréportar - Genomfört i december 2011
- 2012** ● Ombyggnation av soprum - Genomfört  
Installation av höghastighetsbredband via AllTele - Genomfört
- 2013-2014** ● OVK - Genomfört
- 2014** ● Byte av maskiner i tvättstuga - Byte av 2 maskiner i nr 20
- 2015** ● Fönsterrenovering - Genomfört  
Stamspolning  
Radonmätning - Genomfört/godkänd  
Modernisering av hiss i nr 20 - Hissen i nr 20 är ombyggt
- 2016** ● Brandsläckare/larm - Genomfört  
Renovering av sockel på nr 20  
Byte av torktumlare - Hus nr 18  
Byte av tvättmaskin - En maskin i nr 18 och en i nr 20
- 2017** ● Byte av Rökluckor - Hus nr 20
- 2018** ● Nya entrémattor  
Byte av torktumlare - Hus nr 20  
Byte av tvättmaskin - Hus nr 18
- 2020** ● OVK - Hus nr 18 och 20  
Tvätt av fasad och balkonger - Hus nr 18 och 20

- 2020 ● Målning postrum och delar av tvättstuga - Hus nr 18 och 20
- 2020-2021 ● Stamspolning - Hus nr 18 och 20
- 2021 ● Modernisering av Hiss i nr 18 - Klart våren 2021
- 2022 ● Energideklaration
- 2023 ● Entrédörrar  
Ny Underhållsplan upprättad för perioden 2023-2072  
Rördragning bottenplatta port 18
- 2024 ● Byte av frånluftsfläkt port 20  
Soprum - Uppfräschning  
Bottenplattan port 18 klar
- 2025 ● Förstudie/besiktning, av liggandes vatten- & avloppsstammar EB20  
Stamspolning

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Funktions-/driftkontroll av undercentral  
Målning och blästring av stålramsbalkonger

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltarte	SBC AB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Hissoperatör	OTIS AB
Lås & bokningssystem	Safeteam
Låsfirma	Låspartner i Stockholm AB
Soprumshygien	Specialrengöringar
Städning	Sikira Service AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2025 med Stockholm Stad jobbat aktivt med energieffektivisering efter egenkontrollen vi haft på fastigheten

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

För 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 4% med start 1 April

##### Förändringar i avtal

##### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 507 765	2 446 171	2 289 316	2 168 767
Resultat efter fin. poster	-1 151 860	-348 033	-546 747	-510 294
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	4 489 705	4 504 224	3 605 855	2 324 891
Taxeringsvärde	145 000 000	136 000 000	136 000 000	136 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	815	760	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	88,5	77	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 852	3 897	3 954	4 184
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 747	3 789	3 847	3 949
Sparande / kvm totalyta, kr	101	76	80	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	41	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	209	167	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	82	57	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	329	265	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,01	1,68	-
Räntekänslighet (%)	4,63	4,78	5,26	-

**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 bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning på 4% från April månad 2026.  
Närmaste projekten i underhållsplan kommer bekostas med föreningens likvida medel som uppgår till 3 Mkr.  
Där styrelsen beslutat att ligga på en nivå av 1 Mkr av likvida medel.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 307 159	-	-	51 307 159
Upplåtelseavgifter	4 404 499	-	-	4 404 499
Fond, yttre underhåll	4 504 224	-106 519	92 000	4 489 705
Balanserat resultat	-11 709 474	-241 514	-92 000	-12 042 988
Årets resultat	-348 033	348 033	-1 151 860	-1 151 860
<b>Eget kapital</b>	<b>48 158 375</b>	<b>0</b>	<b>-1 151 860</b>	<b>47 006 515</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 950 988
Årets resultat	-1 151 860
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 000
<b>Totalt</b>	<b>-13 194 848</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	92 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 102 848</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 507 765	2 446 171
Övriga rörelseintäkter	3	309 643	108 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 817 408</b>	<b>2 555 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 971 617	-1 719 617
Övriga externa kostnader	9	-290 101	-237 377
Personalkostnader	10	-241 469	-127 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 540	-457 380
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 712 726</b>	<b>-2 542 171</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-895 318</b>	<b>12 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 967	75 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-292 509	-436 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 542</b>	<b>-360 876</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 151 860</b>	<b>-348 033</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 151 860</b>	<b>-348 033</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	54 916 436	56 123 816
Maskiner och inventarier	13	41 028	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 957 464</b>	<b>56 123 816</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 960 964</b>	<b>56 127 316</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 851	15 415
Övriga fordringar	15	1 230 905	1 236 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 170	76 557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 319 927</b>	<b>1 328 861</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 041 904	2 013 223
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 041 904</b>	<b>2 013 223</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 361 831</b>	<b>3 342 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 322 794</b>	<b>59 469 400</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 711 658	55 711 658
Fond för yttre underhåll		4 489 705	4 504 224
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 201 363</b>	<b>60 215 882</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 042 988	-11 709 474
Årets resultat		-1 151 860	-348 033
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 194 848</b>	<b>-12 057 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 006 515</b>	<b>48 158 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 690 000	10 810 000
Leverantörsskulder		100 998	112 749
Skatteskulder		13 853	10 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	511 429	378 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 316 280</b>	<b>11 311 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 322 794</b>	<b>59 469 400</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-895 318</b>	<b>12 843</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 209 540	457 380
	<b>314 222</b>	<b>470 223</b>
Erhållen ränta	35 967	75 902
Erlagd ränta	-305 577	-402 437
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>44 612</b>	<b>143 688</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 330	-80 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 323	103 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>184 264</b>	<b>166 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 188	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-43 188</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-120 000	-165 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>-165 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>21 076</b>	<b>1 139</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 248 618</b>	<b>3 247 479</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 269 694</b>	<b>3 248 618</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Primusbacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,32 %
Yttertak	16,95 %
Fasader	8,47 %
Balkonger	4,71 %
Fönster	7,70 %
Stamledningar VA	4,71 %
Stamledningar Värme	1,77 %
Styr & övervakning	3,39 %
Ventilation	7,06 %
El	6,05 %
Hissar	4,03 %
Tvättmaskin	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

## 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	2 202 336	2 152 278
Hysesintäkter bostäder	120 903	119 312
Hysesintäkter lokaler	0	2 500
Hysesintäkter förråd	5 800	9 600
Bredband	109 620	109 620
Pantsättningsavgift	11 745	9 024
Överlåtelseavgift	11 686	8 598
Administrativ avgift	98	49
Andrahandsuthyrning	45 577	17 095
Vidarefakturerade kostnader	0	18 094
Öres- och kronutjämnning	-0	1
<b>Summa</b>	<b>2 507 765</b>	<b>2 446 171</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 540	0
Försäkringsersättning	196 705	0
Återbäring försäkringsbolag	111 398	108 843
<b>Summa</b>	<b>309 643</b>	<b>108 843</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 524	63 552
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 195
Städning enligt avtal	73 966	69 660
Städning utöver avtal	0	24 592
Hissbesiktning	5 295	5 213
Brandskydd	3 826	494
Myndighetstillsyn	0	9 165
Gemensamma utrymmen	131	0
Sophantering	8 433	2 805
Serviceavtal, hissar	3 825	0
Förbrukningsmaterial	4 284	3 622
<b>Summa</b>	<b>162 284</b>	<b>187 298</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	35 181
Tvättstuga	8 964	29 672
Trapphus/port/entr	0	19 686
Dörrar och lås/porttele	5 491	0
VVS	70 589	2 263
Elinstallationer	22 035	4 684
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 745
Hissar	18 617	9 238
Vattenskada	255 217	0
<b>Summa</b>	<b>380 913</b>	<b>112 469</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	80 863	0
Ventilation	0	106 519
Elinstallationer	91 646	0
<b>Summa</b>	<b>172 509</b>	<b>106 519</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	114 981	108 646
Uppvärmning	509 320	595 637
Vatten	230 456	233 855
Sophämtning/renhållning	75 420	110 437
Grovsopor	7 445	16 664
<b>Summa</b>	<b>937 622</b>	<b>1 065 239</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 977	92 624
Kabel-TV	21 560	15 924
Bredband	49 140	36 855
Fastighetsskatt	108 612	102 690
<b>Summa</b>	<b>318 289</b>	<b>248 093</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 551	4 664
Juridiska åtgärder	19 875	14 500
Inkassokostnader	0	6 379
Revisionsarvoden extern revisor	38 000	19 000
Styrelseomkostnader	0	2 800
Fritids och trivselkostnader	2 579	4 723
Föreningskostnader	14 708	16 820
Förvaltningsarvode enl avtal	134 890	132 498
Överlåtelsekostnad	14 406	16 048
Pantsättningskostnad	18 523	12 040
Administration	5 835	7 905
Konsultkostnader	28 095	0
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
<b>Summa</b>	<b>290 101</b>	<b>237 377</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	186 544	100 276
Arbetsgivaravgifter	54 925	27 521
<b>Summa</b>	<b>241 469</b>	<b>127 797</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	292 276	436 778
Dröjsmålsränta	231	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
<b>Summa</b>	<b>292 509</b>	<b>436 778</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 321 376	63 321 376
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 321 376</b>	<b>63 321 376</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 197 561	-6 740 181
Årets avskrivning	-1 207 380	-457 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 404 941</b>	<b>-7 197 561</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 916 436</b>	<b>56 123 816</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 176 648</i>	<i>16 176 648</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	85 000 000
<b>Summa</b>	<b>145 000 000</b>	<b>136 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	43 188	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 188</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 160	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 160</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 028</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 115	1 494
Transaktionskonto	319 615	250 482
Borgo räntekonto	908 176	984 913
<b>Summa</b>	<b>1 230 905</b>	<b>1 236 889</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 082	6 640
Förutbet försäkr premier	46 269	46 311
Förutbet kabel-TV	5 439	5 390
Förutbet bredband	16 380	16 380
Upplupna intäkter	0	1 836
<b>Summa</b>	<b>78 170</b>	<b>76 557</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,37 %	7 190 000	7 310 000
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	3 500 000	3 500 000
<b>Summa</b>			<b>10 690 000</b>	<b>10 810 000</b>
Varav kortfristig del			10 690 000	10 810 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 190 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 938	289
Uppl kostn el	9 495	9 239
Uppl kostnad Värme	65 864	67 041
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	30 941	44 009
Uppl kostn vatten	38 496	34 409
Uppl kostnad Sophämtning	11 098	16 306
Uppl kostnad arvoden	93 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 315	0
Förutbet hyror/avgifter	206 982	206 968
<b>Summa</b>	<b>511 429</b>	<b>378 261</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 475 000	26 475 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat och budgeterat underhåll enl. underhållsplan för 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

---

Anders Långberg  
Styrelseledamot

---

Andrea Villablanca Gonzales  
Ordförande

---

Ronny Jonasson  
Styrelseledamot

---

Susanne Anzén  
Styrelseledamot

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

---

Peter Toresson  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 16:21

**DOCUMENT ID:**

rk6AsO52bl

**ENVELOPE ID:**

Bkeh0sd9n-e-rk6AsO52bl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Primusbacken, 769607-7655 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

98028d932edea6b011bb62b2d1821cfba286b45bba879f72e950d1607a32d208a28c5a9ddb2acbc18a4887b80f7c55b0c3490e7890b083afe52d8e702f720cb

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. Susanne Christina Anzén susanneanzen@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:26 13.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.71.81
2. ANDREA VILLABLANCA GONZALES andvil1@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:28 13.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.4
3. RONNY JONASSON ynnor.jonasson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:46 13.04.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.21.196
4. ANDERS LÅNGBERG anders.langberg@tdsynnex.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:06 13.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.85.11
5. Peter Ralf Mikael Toresso peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:36 14.04.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.137

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Primusbacken, org.nr 769607-7655.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Primusbacken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Primusbacken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:35

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 16:21

**DOCUMENT ID:**

BkZpRou53Wx

**ENVELOPE ID:**

ry30o\_93-e-BkZpRou53Wx

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Primusbacken 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

7ffc2866f01cb812986a473e8dcb653bee64066ca74172f  
4fcc514747b9db75229cb74b49bcd8146e5affdcb6c7ee  
7ec8fb05f072b4a7264cd9514dbce2a969f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresso	Signed	14.04.2026 09:35	eID	Swedish BankID
n peter@toressonrevision.s e	Authenticated	14.04.2026 09:34	Low	IP: 94.191.136.137

\* 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