

Brf Designationen



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Designationen

769616-0972

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Designationen (769616-0972) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-20. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Designationen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsg 29/Timmgr 2-4 / Magnus Ladulåsg 31-33 / Magnus Ladulåsgatan 29-31 / Magnus Ladulåsgatan 29-31 / Magnus Ladulåsgatan 29-31, 37 / Magnus Ladulåsgatan 37 / Magnus Ladulåstgatan 45 / Timmermansgränd 2-4.

Designationen 2 byggdes år 1988.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södrastationsgaragen samfällighetsförening, Sopsug inom Södra station samfällighetsförening.

Föreningen äger fastigheten Designationen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 51-53 / Swedenborgsgatan 40-42.

Designationen 3 byggdes år 1988.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södrastationsgaragen samfällighetsförening, Sopsug inom Södra station samfällighetsförening.

Föreningen äger fastigheten Designationen 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 31-33 / Magnus Ladulåsgatan 31-35 / Magnus Ladulåsgatan 33-49 / Magnus Ladulåsgatan 39-49 / Magnus ladulåsgatan 49-51.

Designationen 4 byggdes år 1988.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Södrastationsgaragen samfällighetsförening, Sopsug inom Södra station samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	18 367
14	Lägenheter, hyresrätt	1 167
17	Lokaler, hyresrätt	2 675
5	Antal p-platser	

Föreningen har två garage i fastigheterna som ingår i Södrastationsgaragen samfällighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher Fastighetsägarnas egna försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-02. På stämman deltog 53 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Samuelsson Martin	Ordförande
Friedrichsen Peter	Kassör
Nilsson Håkan	Ledamot
Lundberg Helena	Ledamot
Lundquist Kristian	Ledamot
Nyberg Johan	Ledamot
Wahlström Helene	Suppleant
Vithlani Anant	Suppleant
Waszkun Jakub	Suppleant
Isaksson Marcus	Suppleant
Ropero Antonio	Vice ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Von Scheele Anders och Olsen Morten.

Valberedningen har utgjorts av Anna Lagerström, Emma Karlsson och Michael Wedeby.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2026-2036	Hissdatorer byte med mera
2025	Bygge av nya förråd
2024-2025	LED-belysning förråd och tvättstugor
2024-2025	Renovering hyreslägenheter
2024-2025	IMD för el
2023-2024	Renovering undercentral, ventilation, värmeåtervinning
2023-2024	Ombyggnad lokal till lägenheter
2021	Bygge av nya fönster i två lägenheter
2020-2022	OVK och nya tilluftsventiler i lägenheter
2020-2021	Nya tilluftsventiler i lägenheter
2020	Renovering av bjälklag ovan garage med nytt tätskikt på Timmermansgränd och trappa ned mot Södermalmsallén
2020	Målning dörr-och fönsterpartier lokaler
2019-2020	Diverse fasadarbeten och ny tegelvägg vid vändplan Timmermansgränd
2019-2020	Ombyggnad av lokal på Swedenborgsgatan 42 till bostadsrättslägenhet
2019	Gruppanslutning för bredband via fiber
2019-	Renovering av föreningens hyresrätter
2017-2018	Gårdsrenovering med utjämning, nya planteringar, nya möbler, ny belysning etc
2017	OVK (Obilgatorisk ventilationskontroll) Lokaler
2016	Renovering av delar av förskolan Lokets lokaler efter vattenskada
2016	Målning av alla källargångar
2016	Renovering av lokal på hörnet Swedenborgsgatan/Magnus Ladulåsgatan
2016	Totalrenovering av alla garage (genomförd av Garagesamfälligheten Södra Stations Garagesamfällighet)
2016	Bygge av takterrasser och takfönster i en del lägenheter
2015	Nya armaturer Timmermansgränd och ny belysning portaler
2014-2015	Renovering av trapphus - golv, väggar, tak och belysning
2014	Byte av samtliga entréportar
2014	Reparation av mindre skador på fasader
2013	Nya frånluftsfläktar i fastigheten
2012	Totalrenovering av alla hissar
2011	Målning och avisningssystem - yttertak
2011	Grindar till ingångar till gårdarna
2010	Fiberdragning för bredband till alla lägenheter och lokaler
2010	Nytt låsschema och elektroniskt låssystem

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021-2029	Renovering hyresrätter
2026	Radiatorventiler
2026	Byte värmekabel stuprör
2026	Lokalomvandling till lägenheter
2026-2027	Byte radiatorventiler, injustering etc värmesystem
2026-2027	Byte/relining entréplan och bottenplatta
2026-2031	Tillluftsaggregat lokaler

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen avgiftsförändringar i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och utvecklingen i omvärlden

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 342 st. Under året har 24 tillkommit samt 21 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 345 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den 9 februari 2026 hölls ett informationsmöte på temat ekonomi. Bakgrunden var de kraftigt höjda tomträttsavgälder som kommer drabba föreningen med början 2026 och sedan i steg fram till 2031. Budskapet på det välbesökta mötet var att Designationen är en förening med sund och stark ekonomi, och att styrelsen arbetar aktivt för att hålla föreningens totala kostnader i schack för att minimera effekten av den höjda tomträttsavgälden.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar förlust i resultaträkningen, där ingår avskrivningar vilka inte påverkar föreningens likviditet eller möjlighet att klara av sina framtida åtaganden. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

	2025	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2019
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning (tkr)	20 921	19 541	19 564	20 001,607	18 960
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7 243	-11 789	-8 739	-4 738	-5 165
Soliditet (%)		87	84	84	83

Årsavgifter kr/kvm	566	513	506		
Skuldsättning per totalyta (kr)	2 507	2 507	3 019		
Skuldsättning per brf yta (kr)	3 061	3 061	3 686		
Sparande per kvm totalyta (kr)	47	-10	31		
Räntekänslighet (%)	5%	6%	7%		
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	216	197	194		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	52	49%	48%		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	441 661 113	62 938 986	16 358 497	-81 326 846	-11 788 835	427 842 915
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 527 361	-2 527 361		
Balanseras i ny räkning				-11 788 835	11 788 835	
Upplåtelse av ny						
Upplåtelseavgift takfönster						
Årets resultat					-7 242 664	-7 242 664
Belopp vid årets utgång	441 661 113	62 938 986	18 885 858	-95 643 042	-7 242 664	420 600 251
		523 485 957	-102 885 706			420 600 251

Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-95 643 042
Årets resultat	<u>-7 242 664</u>
Totalt	-102 885 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	5 593 727
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-630 094
Balanseras i ny räkning	<u>-107 849 339</u>
Totalt	-102 885 706

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 921 148	19 540 935
Övriga rörelseintäkter	3	618 551	1 072 654
		<u>21 539 699</u>	<u>20 613 589</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-17 945 840	-20 411 747
Övriga externa kostnader	5	-273 458	-667 981
Personalkostnader och arvoden	6	-438 872	-432 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-8 491 632</u>	<u>-8 478 147</u>
Rörelseresultat		<u>-5 610 103</u>	<u>-9 376 869</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 057	152 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 661 618</u>	<u>-2 564 545</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 242 664</u>	<u>-11 788 835</u>
Resultat före skatt		<u>-7 242 664</u>	<u>-11 788 835</u>
Årets resultat		<u>-7 242 664</u>	<u>-11 788 835</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	475 130 097	483 479 475
Inventarier installationer	8	2 057 983	1 472 363
		477 188 080	484 951 838
Summa anläggningstillgångar		477 188 080	484 951 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		512 451	605 786
Övriga fordringar	9	4 252 338	2 356 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 279 653	1 217 595
		6 044 442	4 180 311
Kassa och bank	11	2 453 396	4 053 369
Summa omsättningstillgångar		8 497 838	8 233 680
SUMMA TILLGÅNGAR		485 685 918	493 185 518

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		18 885 858	16 358 497
Medlemsinsatser		441 661 113	441 661 113
Upplåtelseavgifter		62 938 986	62 938 986
		<u>523 485 957</u>	<u>520 958 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-95 643 042	-81 326 846
Årets resultat		-7 242 664	-11 788 835
		<u>-102 885 706</u>	<u>-93 115 681</u>
Summa eget kapital		<u>420 600 251</u>	<u>427 842 915</u>
<i>Avsättningar</i>			
Ljusinsläppsfond		182 746	182 746
		<u>182 746</u>	<u>182 746</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	59 779 375	59 779 375
Leverantörsskulder		1 693 962	1 925 222
Skatteskulder		233 143	26 865
Övriga skulder	13	381 176	355 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 815 265	3 072 975
		<u>64 902 921</u>	<u>65 159 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>485 685 918</u>	<u>493 185 518</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 610 103	-9 376 869
Avskrivningar		8 491 632	8 478 147
Erhållen ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		29 057	152 579
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 661 618	-2 564 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 248 968	-3 310 686
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		93 335	-181 622
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		21 639	-217 941
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-231 260	-438 503
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-25 676	-527 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 107 006	-4 676 706
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		-	21 535 550
Utökning av pågående arbete		-	-1 303 750
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-727 875	-364 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-727 875	19 867 720
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-	-12 220 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-12 220 625
Årets kassaflöde		379 131	2 970 389
Likvida medel vid årets början		5 767 004	2 796 615
Likvida medel vid årets slut		6 146 135	5 767 004

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1 bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, Stomme	1,0%
Byggnad, Stammar, värme	2,0%
Byggnad, El	2,5%
Byggnad, Fönster	2,0%
Byggnad, Tak	2,5%
Byggnad, Hissar	4,0%
Byggnad, Fasad inkl. balkonger	2,0%
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2,0%
Ombyggnad, Garage och Gård	5,0%
Äldre ombyggnationer och bredbandsinstallation	1,0%
Maskiner	6,7% resp 20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	11 052 016	10 019 264
Hyror	9 812 329	9 245 857
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	44 553	52 716
Övriga hyresintäkter	12 250	223 098
Summa	20 921 148	19 540 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kompensation för ett hyresavtal som upphört i förtid	-	154 014
Erhållna bidrag, Elstöd	43 560	21 780
Försäkringsersättning	-	408 353
Statliga bidrag	21 780	-
Övrigt	553 211	488 507
Summa	618 551	1 072 654

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	705 568	376 491
Städning	677 709	1 311 419
Tillsyn, besiktning, kontroller	804 331	926 696
Trädgårdsskötsel	379 322	168 644
Snöröjning	33 014	97 470
Reparationer	2 463 531	2 700 107
Underhåll	630 094	3 138 965
El	2 224 289	1 636 044
Uppvärmning	2 020 817	2 232 739
Vatten	906 806	818 356
Sophämtning	294 106	319 379
Försäkringspremie	289 858	310 028
Avgäld	248 681	557 273
Tomträttsavgäld	2 763 300	2 743 957
Fastighetsavgift bostäder	408 588	386 310
Fastighetsskatt lokaler	886 000	702 000
Övriga fastighetskostnader	127 476	22 477
Kabel-tv/Bredband/IT	325 183	282 558
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	68 319	36 115
Panter och överlåtelser	62 962	62 817
Total förvaltning	1 256 572	980 043
Teknisk förvaltning utöver avtal	287 969	460 330
Juridiska åtgärder	49 566	98 739
Övriga externa tjänster	31 779	42 790
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 945 840	20 411 747

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto / Telefon	48 118	42 975
Annonser/Reklam	-	6 734
Mäklararvode	-	15 000
Underhållsplan	10 199	1 469
Konsultarvode	191 428	532 185
Kopieringskostnader	-	1 830
Revisionarvode	23 713	67 788
Summa	273 458	667 981

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	326 830	337 468
Löner	15 000	-
Sociala kostnader	97 042	95 116
Summa	438 872	432 584

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	537 325 900	537 325 900
-Ombyggnad	29 750 562	29 750 562
	567 076 462	567 076 462
-Vid årets början	-83 596 987	-75 247 610
-Årets avskrivning enligt plan	-8 349 378	-8 349 377
	-91 946 365	-83 596 987
Redovisat värde vid årets slut	475 130 097	483 479 475
Taxeringsvärde		
Byggnader	409 600 000	327 200 000
Mark	598 000 000	646 000 000
	1 007 600 000	973 200 000
Bostäder	919 000 000	903 000 000
Lokaler	88 600 000	70 200 000
	1 007 600 000	973 200 000

Not 8 Inventarier och andra installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 247 287	3 247 287
Nyanskaffning	727 875	-
Summa	3 975 162	3 247 287

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

-Vid årets början	-1 769 924	-1 769 924
-Årets avskrivning	-142 254	-128 770
Summa	2 062 984	1 348 593

Redovisat värde vid årets slut	2 057 983	1 472 363
--------------------------------	-----------	-----------

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 692 739	1 713 634
Skattekonto	388 145	559 236
Övr kortfristiga fordringar	-	3 304
Momsfordran	171 454	80 756
Summa	4 252 338	2 356 930

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade kostnader	1 279 653	1 217 595
	1 279 653	1 217 595

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2 444 831	4 044 831
Nordea	8 565	8 538
	2 453 396	4 053 369

Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas som övrig fordran 251231.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2025-12-31	Ammortering /Upplåning	2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-10-15	2,890%	17 779 375		17 779 375
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,690%	17 000 000		17 000 000
Nordea Hypotek AB	2028-11-15	2,870%	25 000 000		25 000 000
			59 779 375		59 779 375
Kortfristig del av långfristig skuld			17 000 000		42 449 375
Långfristig del av fastighetslånen			42 779 375		17 000 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Korrigerad utg moms	-75 229	-100 985
Hysesdepositioner	456 405	456 405
	<u>381 176</u>	<u>355 420</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000
	<u>140 000 000</u>	<u>140 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>140 000 000</u>	<u>140 000 000</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-27 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Samuelsson
Ordförande

Peter Friedrichsen
Ledamot

Håkan Nilsson
Ledamot

Helena Lundberg
Ledamot

Kristian Lundquist
Ledamot

Johan Nyberg
Ledamot

Antonio Roperio
Vice ordförande

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

Rävisor

Anders Von Scheele
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:01

SENT BY OWNER:

Riitta Kokko • 29.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

r1inkNk0bl

ENVELOPE ID:

Hk5hkE10bg-r1inkNk0bl

DOCUMENT NAME:

18741 Slutversion ÅR 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

4ab24fcb8d9f7bb126a2c02ec29db36ae29b2d7e25b1de
fb616f9f45b962d0c3f7d5c29a012e75d7794f21bdce602
5b00dde5d90b59902e7cdc1f07fdffa5635

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
KRISTIAN LUNDQUIST kristian.lundquist@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:28 29.04.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/11/08) IP: 84.217.123.67
Stig Håkan Nilsson Hakan.nilsson@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:45 29.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/19) IP: 94.254.44.250
PETER FRIEDRICHSEN peter.friedrichsen@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:45 29.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/14) IP: 84.217.123.35
MARIA HELENA LUNDBERG helena.lundberg@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:49 29.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/12) IP: 193.183.253.33
JOHAN NYBERG johan.nyberg@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:51 29.04.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/30) IP: 84.217.123.247
Carl Martin Samuelsson martin.samuelsson@designationen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:58 29.04.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/22) IP: 86.252.79.35
ANTONIO ROPERO antonio.ropero@designationen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:51 05.05.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/24) IP: 84.217.123.138
CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE anders.vonscheele@ravisorse	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:01 29.04.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 83.140.88.162

* 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