

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att hyra ut garage med parkeringsplatser till parkeringsoperatör, lokaler samt källarförråd.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-11-28.

Föreningen gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-04.

Föreningens ekonomisk plan registrerades 2025-05-01.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth, ordförande

Johan Wahlström, ledamot

Shobana Selvarajah, ledamot

Lovisa Hedenstierna, ledamot

Föreningens säte är Stockholm.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten.

Revisor: John Larsson, BDO Mälardalen AB, Stockholm

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 27 juni 2024 samtliga aktier i Projektbolag Stockholmsvy AB (org.nr 559448-8024), vilket var lagfaren ägare till fastigheten Ersta 26 i Stockholms kommun. Samma dag överläts fastigheten från projektbolaget till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse. Överlåtelsen medför att fastigheten belastas av en uppskjuten skatteskuld, vilken aktualiseras endast om fastigheten avyttras. Under 2025 har föreningen, genom totalentreprenadavtal med Stockholmsvy AB, låtit uppföra 25 bostadsrätter, ett garage samt en lokal på fastigheten Ersta 26.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024
Nettoomsättning	315 109	0
Res. efter finansiella poster	115 430	21 843
Balansomslutning	354 012 065	231 001 164
Soliditet (%)	86	0

Bostadsrättsyta uppgår till 2 212 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 276 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten har uppförts enligt plan. Samtliga bostadslägenheter har avyttrats och vid räkenskapsårets utgång var samtliga 25 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. En lokal har upplåtits med hyresrätt och hyrs ut till caféverksamhet enligt ett hyresavtal med en kontraktstid om fem år. Samtliga parkeringsplatser i garaget är upplåtna till föreningens medlemmar via parkeringsoperatören Apcoa. Markparkeringen är ännu inte uthyrd.

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

Efter att insatser och upplåtelseavgifter inbetalats har föreningen amorterat ner hela byggnadskreditivet hos Pareto Bank. Föreningens långfristiga lån samt tillhörande pantbrev har därefter övertagits och aktiverats hos Swedbank. Räntebindningstiderna uppgår till mellan tre och fem år.

Slutbesiktning av fastigheten har genomförts och föreningen erhöll ett interimistiskt slutbesked i oktober 2025. Tillträden till bostadsrätterna påbörjades under november 2025.

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Folksam.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den sista bostadsrätten tillträdde den 9 januari 2026. När samtliga ekonomiska mellanhavanden har reglerats enligt avräkning mellan föreningen och Stockholmsvy AB avses ansvaret för föreningens förvaltning överlämnas till en styrelse bestående av boende medlemmar, vilken väljs vid ordinarie föreningsstämma 2026. Föreningens ekonomiska förvaltare är Simpleko.

Föreningen gjorde en särskild fastighetsdeklaration i januari 2025 då fastigheten var färdigställd. Fastighetens värdeår är 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 40 medlemmar.

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5 % av ett prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av ett prisbasbelopp (2025 = 882 kronor) vid varje pantsättning och avgift för upplåtelse i andra hand om 10 % av ett prisbasbelopp per år (2025 = 5 880 kronor per år).

Föreningens ekonomi

Under byggtiden har uppförandet av föreningens fastighet finansierats genom byggnadskreditiv hos Pareto Bank samt genom inbetalda förskott avseende insatser och upplåtelseavgifter från blivande medlemmar.

Per den 31 december 2025 har driftavräkning upprättats mellan föreningen och Stockholmsvy AB. Enligt driftavräkningen har entreprenören svarat för samtliga räntekostnader och driftkostnader samt tillgodogjort sig samtliga inbetalningar i form av årsavgifter och hyresintäkter fram till avräkningsdagen. Föreningen övertar därefter det fulla ekonomiska ansvaret för fastigheten.

Avgifterna sänktes med totalt ca 20 % med anledning av upphandlad ränta på föreningslånen samt lägre drift- och underhållskostnader samt högre intäkter än tidigare bedömning i ekonomisk plan.

Framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil. Föreningens löpande verksamhet finansieras genom årsavgifter från medlemmarna samt hyresintäkter från uthyrda lokaler och parkeringsplatser.

Föreningens långfristiga lån är placerade hos Swedbank med räntebindningstider om tre till fem år, vilket ger god förutsägbarhet av räntekostnaderna under de närmaste åren. Styrelsen följer löpande utvecklingen av ränteläge, driftkostnader och underhållsbehov samt kommer vid behov att justera årsavgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	21 843
Medlemsinsatser	207 884 000				
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0	94 798 500
Årets vinst					115 430
Belopp vid årets utgång	207 884 000	0	0	0	94 935 773

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	21 843
Uplåtelseavgifter	94 798 500
årets vinst	115 430
	94 935 773

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	94 935 773
	94 935 773

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		315 109	0
Övriga rörelseintäkter		80 000	0
		<u>395 109</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-87 194	0
Övriga externa kostnader		-130 637	-20 349
		<u>-217 831</u>	<u>-20 349</u>
Rörelseresultat		177 278	-20 349
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-17 244	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 729	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	42 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-118 333	0
		<u>-61 848</u>	<u>42 192</u>
Resultat efter finansiella poster		115 430	21 843
Årets resultat		<u>115 430</u>	<u>21 843</u>



Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	346 732 500	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	223 024 806
		346 732 500	223 024 806

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	0	25 000
		0	25 000

Summa anläggningstillgångar		346 732 500	223 049 806
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 767	0
Fordringar hos koncernföretag		0	4 228 255
Övriga fordringar		130 237	1 178 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 372	0
		211 376	5 407 207

Kassa och bank

Kassa och bank		7 068 189	2 544 151
Summa kassa och bank		7 068 189	2 544 151

Summa omsättningstillgångar		7 279 565	7 951 358
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		354 012 065	231 001 164
------------------	--	-------------	-------------

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

BALANSRÄKNING**2025-12-31****2024-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

302 682 500

0

302 682 500

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 843

0

Årets resultat

115 430

21 843

137 273

21 843

Summa eget kapital

302 819 773

21 843

Långfristiga skulder

7

Byggnadskreditiv

0

44 650 028

Skulder till kreditinstitut

29 650 500

0

Övriga skulder

63 999

0

Summa långfristiga skulder

29 714 499

44 650 028

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

299 500

0

Förskott från kunder

1 410 000

9 111 500

Leverantörsskulder

32 729

18 000 000

Skulder till koncernföretag

0

158 077 451

Aktuell skatteskuld

272 272

0

Övriga skulder

19 088 659

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

374 633

1 140 342

Summa kortfristiga skulder

21 477 793

186 329 293

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**354 012 065****231 001 164**

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Org.nr. 769641-6648

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		177 278	-20 349
Erhållen ränta m.m.		73 729	42 192
Erlagd ränta		-118 333	0
Betald inkomstskatt		272 272	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		404 946	21 843
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-17 767	0
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		5 213 598	-5 407 207
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-25 668 771	27 111 500
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-139 754 501	159 217 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-159 822 495	180 943 929
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-123 707 694	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	-223 024 806
Förvärv av koncernföretag	6	0	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	7 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-123 699 938	-223 049 806
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		302 682 500	0
Upptagna långfristiga lån		0	44 650 028
Ändring kortfristiga finansiella skulder		299 500	0
Amortering långfristiga lån		-14 935 529	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		288 046 471	44 650 028
Förändring av likvida medel		4 524 038	2 544 151
Likvida medel vid årets början		2 544 151	0
Likvida medel vid årets slut		7 068 189	2 544 151

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas i den period de anses tillhöra.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad har färdigställts i december, inflyttning har därmed skett från slutet av december 2025. Fördelning av komponenter och avskrivningar kommer att ske from räkenskapsåret 2026. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag	2025	2023/2024
Utdelning	0	62 975 000
Realisationsresultat	-17 244	0
Nedskrivningar	0	-62 975 000
	-17 244	0
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2023/2024
Övriga räntekostnader	118 333	0
	118 333	0

NOTER

Not 4 Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
	Inköp		123 707 694	0
	Omklassificeringar		223 024 806	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		346 732 500	0
	Utgående redovisat värde		346 732 500	0
	Redovisat värde byggnader		186 131 194	0
	Redovisat värde mark		160 601 306	0
			346 732 500	0
Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		223 024 806	0
	Inköp		0	160 049 806
	Omklassificering		-223 024 806	0
	Utdelning enl FAR:s uttalande RedR6		0	62 975 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	223 024 806
	Utgående redovisat värde		0	223 024 806
Not 6 Andelar i koncernföretag			2025-12-31	2024-12-31
Företag	Antal/Kap.	Redovisat		
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	Redovisat värde
Projektbolag Stockholmsvy AB		250	0	25 000
559448-8024	Stockholm	100,00%	0	25 000
Projektbolag Stockholmsvy AB				
	Ingående anskaffningsvärde		63 000 000	0
	Inköp		0	63 000 000
	Försäljningar/utrangeringar		-25 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		62 975 000	63 000 000
	Ingående nedskrivningar		-62 975 000	0
	Årets nedskrivningar		0	-62 975 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar		-62 975 000	-62 975 000
	Utgående redovisat värde		0	25 000

NOTER

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 198 000	0
	Amortering efter 5 år	28 452 500	0
		29 650 500	0

Totalt uppgår lånen till 29 950 000 kr och är uppdelade i tre lån:

Lån 1: 9 990 000 kr, 3 år, ränta 2,78 %

Lån 2: 9 980 000 kr, 4 år, ränta 2,97%

Lån 3: 9 980 000 kr, 5 år, ränta 3,14 %

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 950 000	29 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Maria Wideroth Lovisa Hedenstierna

Shobana Selvarajah Johan Wahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-01 .

BDO Mälardalen AB

John Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 19:54

SENT BY OWNER:

Lovisa Hedenstierna • 01.04.2026 18:04

DOCUMENT ID:

rJcQGa9obx

ENVELOPE ID:

BJ_mGTcjbg-rJcQGa9obx

DOCUMENT NAME:

Brf Ersta årsredovisning 2025 12 31 .pdf

11 pages

SHA-512:

df6de6ad80d55060c331a7cf0f2c7413e9385ba6ed10b9
61bd4406f21f320dad007593ae5860de4fcf7f14582b01f
72d740da89657d689ada00be6f0610fdcbb

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
LOVISA HEDENSTIERNA lovisa.hedenstierna@erikwa llin.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:07 01.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/01) IP: 83.251.203.161
SHOBANA SELVARAJAH shobana.selvarajah@erikwa llin.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:15 01.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/30) IP: 90.129.212.182
Maria Charlotta Christina W ideroth Maria.Wideroth@landahl.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:58 01.04.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/13) IP: 95.194.140.244
JOHAN WAHLSTRÖM johan.wahlstrom@geddafa st.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:47 01.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 188.149.197.105
ERIK JOHN-DAVID LARSSO N John.Larsson@bdo.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:54 01.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/23) IP: 46.59.24.48

* 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