

Årsredovisning 2025

Brf S:t Eriks Strand

769600-7058



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Eriks Strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes 1997. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	7 097
1	Vård- och omsorgsboende, bostadsrätt	1 027
27	Antal garageplatser	

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett vård- och omsorgsboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Vård- och omsorgsboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och som själva har bedrivit verksamheten. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gallagher i samarbete med IF Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-21 och på stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stig Karlsson	Ordförande
Andreas Cederlund	Vice ordförande
Lars Nyberg	Ekonomiansvarig
Magnus Backlund	Sekreterare
Staffan Nordlund	Ledamot
Staffan Kvillerud	Suppleant
Patrick Wilton	Suppleant
Hans Nissling	Suppleant

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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen har utgjorts av David Gustafsson (sammankallande), Petter Stänkelström och Gunnel Ericsson Kvillerud.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Bättringsmålning fönster. Byte av resterande belysning i allmänna utrymmen som ej är LED till LED belysning.
2024	Byte av föreningens samtliga fyra hissar.
2023	Byte termostater och ventiler samt injustering av värmen. Injustering av ventilationen. Byte av ett takfönster. Lackering av dörrarna mot gården samt ljusbänkarna på gården.
2022	Renovering/upprustning av entréerna, trapphusen och våningsplanen har genomförts. Ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor har införts. Spolning och filmning av avloppsstammar har genomförts.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Spolning och filmning avloppsstammar. Fog fasadens stensockel. Avsluta bättringsmålning av fönster. Undersökning om eventuella läckage i gårdsbjälklagen. Målningsunderhåll i entréerna och trapphusen. Underhåll entrédörrar PO Hallmans gata.
2027	Garagerenovering. Byte av vissa maskiner i tvättstugorna. Tvättning av takpannor. Målningsunderhåll i entréerna och trapphusen.

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under år 2025 och styrelsen planerar inte för någon avgiftsförändring under år 2026.

Styrelsen ser över avgiftsnivån årligen i samband med att budgeten fastställts för det kommande året.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 107 st. Under året har 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 109 st. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Avtal

Föreningens huvudsakliga avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Lokalvård	Brf Städ i Stockholm AB
Hisskötsel	TK Elevator Sweden AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnätsleverantör	Ellevio AB
Värme och ventilation	ETK Service AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel TV	Tele 2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att byta förvaltare från Fastighetsägarna Service Stockholm AB till Nabo Group AB från och med 2025-01-01. Omfattningen avser fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. Ytterligare tilläggsavtal av mindre omfattning planeras under år 2026.

Under år 2025 har Bokföringsnämnden beslutat att alla bostadsrättsföreningar skall redovisa sin verksamhet enligt regelverket K3 i stället för det vanligt förekommande regelverket K2. Detta gäller från och med den 1 januari 2026. Vid övergång till K3 ska bostadsrättsföreningen dela in sin byggnad i komponenter och skriva av dessa över sin respektive nyttjandeperiod. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid.

Detaljplanarbetet för kv. Tegelbruket (f.d. Ögonsjukhuset) har fortgått under 2025 och vår förening har tillsammans med enskilda medlemmar och andra föreningar i området överklagat Stockholm kommuns beslut om antagande av planen till Mark- och miljödomstolen. Tyvärr bifalldes inte vår begäran i den dom som meddelades den 30 april 2025. Vår förening beslöt då att försöka överpröva denna dom och den 2 juni 2025 lämnades en begäran om prövningstillstånd in hos Mark- och miljööverdomstolen. Men enligt domstolens beslut under hösten 2025, har denna överprövning inte accepterats. Mark- och miljödomstolens dom kvarstår därmed. I december 2025 vann detaljplanen laga kraft och kv. Tegelbruket har sedermera förvärvat av Skanska som nu påbörjat rivning av de olika byggnaderna. Arbetet med att färdigställa de bägge kvarteren beräknas pågå till år 2032.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 288 533	7 122 775	6 321 920	6 020 912
Resultat efter fin. poster	94 212	-4 341 045	-2 702 540	-4 735 517
Soliditet (%)	60	60	63	63
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	807	717	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	80,8	91,5	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 572	6 725	6 164	6 217
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 249	6 406	5 872	5 992
Sparande / kvm totalyta, kr	244	273	168	239
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	118	105	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	30	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	149	131	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,39	2,05	1,46
Räntekänslighet (%)	7,96	8,33	8,6	9,11

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.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	33 619 500	-	-	33 619 500
Upplåtelseavgifter	39 998 800	-	-	39 998 800
Fond, yttre underhåll	6 929 384	-	-2 425 000	4 504 384
Balanserat resultat	6 895 695	-4 341 045	2 425 000	4 979 650
Årets resultat	-4 341 045	4 341 045	94 212	94 212
Eget kapital	83 102 334	0	94 212	83 196 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 979 650
Årets resultat	94 212
Totalt	5 073 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 075 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-835 765
Balanseras i ny räkning	4 834 626
	5 073 861

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 288 533	7 123 555
Övriga rörelseintäkter	3	26 325	990 704
Summa rörelseintäkter		7 314 858	8 114 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 231 900	-9 392 023
Övriga externa kostnader	9	-369 242	-552 795
Personalkostnader	10	-137 855	-136 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 156 296	-1 156 271
Summa rörelsekostnader		-5 895 293	-11 237 273
RÖRELSERESULTAT		1 419 564	-3 123 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 573	32 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 346 926	-1 250 267
Summa finansiella poster		-1 325 353	-1 218 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 212	-4 341 045
ÅRETS RESULTAT		94 212	-4 341 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	134 524 269	131 287 325
Maskiner och inventarier	13	98 032	4 491 273
Summa materiella anläggningstillgångar		134 622 301	135 778 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 622 301	135 778 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		167 722	0
Övriga fordringar	14	1 467 110	1 504 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175 331	867 242
Summa kortfristiga fordringar		1 810 163	2 371 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 496 296	1 497 546
Summa kassa och bank		1 496 296	1 497 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 306 459	3 869 339
SUMMA TILLGÅNGAR		137 928 761	139 647 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 618 300	73 618 300
Fond för yttre underhåll		4 504 384	6 929 384
Summa bundet eget kapital		78 122 684	80 547 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 979 650	6 895 695
Årets resultat		94 212	-4 341 045
Summa fritt eget kapital		5 073 861	2 554 650
SUMMA EGET KAPITAL		83 196 545	83 102 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 702 925	46 246 819
Summa långfristiga skulder		37 702 925	46 246 819
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 686 667	8 387 181
Leverantörsskulder		291 913	139 353
Skatteskulder		22 157	16 499
Övriga kortfristiga skulder		0	32 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 028 553	1 723 212
Summa kortfristiga skulder		17 029 290	10 298 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 928 761	139 647 937

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 419 564	-3 123 014
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 156 296	1 156 271
	2 575 860	-1 966 743
Erhållen ränta	21 573	32 236
Erlagd ränta	-1 355 219	-1 285 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 242 215	-3 219 871
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	650 962	-814 214
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-560 687	265 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 332 490	-3 768 786
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-1 244 408	-444 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 244 408	4 555 592
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 082	786 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 864 814	2 078 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 952 897	2 864 814

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Eriks Strand är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,75 %
Fastighetsförbättringar	1,17 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	6 710 772	6 558 309
Övriga intäkter	8 031	20 176
Hysesintäkter, p-platser	519 124	525 326
El	19 840	13 188
Laddbox	15 720	0
Andrahandsuthyrning	15 046	6 556
Summa	7 288 533	7 123 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8 145	-0
Erhållna bidrag	18 180	9 090
Erhållna statliga bidrag	0	800 000
Vidarefakturering	0	181 614
Summa	26 325	990 704

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	97 500	163 360
Besiktning och service	90 451	111 396
Städning	140 146	131 117
Ventilationskontroll OVK	90 346	0
Trädgårdsarbete	32 514	53 926
Snöskottning	37 289	33 658
Övrigt	7 500	10 285
Summa	495 746	503 743

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga reparationer	43 106	182 194
Försäkringsskador	114 352	54 187
Bostäder	-31 405	182 789
Tvättstuga	34 199	17 129
Trapphus/port/entr	2 738	4 628
Gård/markytor	139 059	0
Dörrar och lås/porttele	92 292	31 175
Övriga gemensamma utrymmen	0	162 782
VA	80 376	72 830
Värme	78 674	12 133
Ventilation	21 733	91 292
El	32 629	20 070
Hissar	12 716	83 303
Fönster	0	725
Garage och p-platser	8 844	0
Summa	629 313	915 237

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	386 232	0
Hissar	0	5 515 000
Fönster	449 533	0
Summa	835 765	5 515 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	955 640	1 008 499
Vatten	341 486	260 557
Sophämtning	344 166	267 889
Summa	1 641 292	1 536 945

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	9 214
Fastighetsförsäkringar	203 594	175 995
Självrisker	0	267 350
Bredband/kabel-Tv	103 185	153 436
Arvode teknisk förvaltning	62 495	66 983
Fastighetsskatt	260 510	248 120
Summa	629 784	921 098

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 771	25 913
Övriga förvaltningskostnader	72 312	201 009
Juridiska kostnader	159 526	30 150
Revisionsarvoden	40 375	36 250
Ekonomisk förvaltning	90 195	156 738
Konsultkostnader	1 063	102 734
Summa	369 242	552 795

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 000	110 000
Sociala avgifter	22 855	26 184
Summa	137 855	136 184

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 346 414	1 250 193
Övriga räntekostnader	512	74
Summa	1 346 926	1 250 267

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 163 800	159 163 800
Omklassificering	5 215 905	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 379 705	159 163 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 876 476	-26 802 747
Årets avskrivning	-1 134 757	-1 073 729
Omklassificering	-844 204	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 855 436	-27 876 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 524 269	131 287 325
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	191 056 000	166 912 000
Taxeringsvärde mark	230 400 000	258 600 000
Summa	421 456 000	425 512 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 746 270	5 746 270
Omklassificering	-5 215 905	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	530 365	5 746 270
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 254 997	-1 172 454
Årets avskrivning	-21 540	-82 543
Omklassificering	844 204	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-432 333	-1 254 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 032	4 491 273

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	245	213
Övriga fordringar	10 265	137 070
Fastighetsägarna klientmedelskonto	0	1 019 034
Nabo Klientmedelskonto	1 361 413	348 234
Nabo räntekonto	95 187	0
Summa	1 467 110	1 504 551

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 446	867 242
Fastighetsskötsel	16 704	0
Försäkringspremier	68 176	0
Kabel-TV	15 672	0
Förvaltning	16 333	0
Summa	175 331	867 242

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2024-12-31	3,47 %	0	800 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,97 %	7 142 773	7 222 581
Stadshypotek	2028-09-30	2,80 %	11 302 560	11 418 160
Stadshypotek	2026-09-01	0,96 %	6 994 009	6 994 009
Stadshypotek	2027-09-01	3,89 %	7 849 500	7 947 500
Stadshypotek	2029-09-01	2,98 %	8 599 500	8 697 500
Stadshypotek	2027-01-30	1,43 %	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,98 %	5 101 250	5 154 250
Stadshypotek	2029-09-30	2,96 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,85 %	3 200 000	3 200 000
Summa			53 389 592	54 634 000
Varav kortfristig del			15 686 667	8 387 181

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 167 552 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 784	982 837
El	97 002	0
Utgiftsräntor	114 898	123 191
Vatten	20 768	0
Löner	84 000	84 000
Sociala avgifter	26 880	26 880
Förutbetalda avgifter/hyror	605 221	485 304
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 028 553	1 723 212

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 382 000	85 382 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Magnus Backlund
Styrelseledamot

Andreas Cederlund
Styrelseledamot

Lars Nyberg
Styrelseledamot

Staffan Nordlund
Styrelseledamot

Stig Karlsson
Ordförande

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

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 16:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 09:50

DOCUMENT ID:

SyZO6q8m6bx

ENVELOPE ID:

SJxOTcU7abe-SyZO6q8m6bx

DOCUMENT NAME:

Brf S:t Eriks Strand, 769600-7058 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e8b44d87b89518bf9283f031c6ebf264bb7a31520ff13d8
abd2ea4aab8c2025326c502c63b5e7c46a4003b04b675
9a97cb339efbb1dc1d9267eb9c729ecd7ca2

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. STAFFAN NORDLUND staffan.nordlund@rotond a.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:04 20.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.67.3
2. Stig Åke Ragnar Karlsson stigake.k@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:05 20.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.67.30
3. Lars Axel Nyberg larsnyberg@telia.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:06 20.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.67.13
4. Per Magnus Backlund magnus_backlund@hotm ail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:05 20.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 16.170.238.153
5. ANDREAS CEDERLUND andreas.cederlund@live.s e	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:03 20.04.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.19
6. Niclas Fredrik Antero Ade rsten niclas@conseil.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:54 20.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

* 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