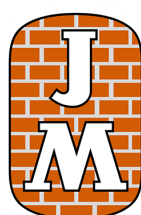


Årsredovisning 2025

Brf Pråmen

769637-2601



@home



ryYc7RaTWx-Bytqm066bl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Prämen

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
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är färdigställd och har åsatts värdeår 2023. Entreprenören har svarat för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Schaktugnen 2 i Stockholms kommun. Föreningen har ett flerbostadshus med totalt 114 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 705 m², 1 lokal med en total lokalarea om ca. 66 m² och 42 parkeringsplatser varav 14 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil samt 1 MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen för barnvagnar och rullstolar. I fastigheten finns städrum med WC.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i 2 gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Schaktugnen 1 (Brf Masugnen) och Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gård, miljörum och cykelrum, samt spillvattenledning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns belastande servitut avseende att nyttja, anlägga och förnya spillvattenledning till förmån för Schaktugnen 1 (Brf Masugnen). I föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att nyttja, anlägga och förnya lägenhetsförråd till förmån för Schaktugnen 2 (Brf Pråmen), som belastar Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna). I föreningens fastighet finns även belastande servitut avseende gångväg. Nyttjanderättsavtal har tecknats avseende att nyttja förskolegården del av tid till förmån för Schaktugnen 2 (Brf Pråmen), belastar Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna).

Föreningens lokaler

Hyresgäst	Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m
Nordiska Barbershop AB	Salong	66	2029-03-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Styrelsens sammansättning

Olov Erik Pettersson	Styrelseledamot
Anna Karin Stenman	Suppleant
Dina Darwish Larsson	Suppleant
Viktor Patrich Vallbom	Suppleant
Jan Roland Backman	Styrelseledamot
Mazdak Haghanipour	Styrelseledamot
Pontus Feist	Styrelseledamot
Ilpo Axenhus	Ordförande

Valberedning

Bo Lyden , Marianne Karlsson och Behzad Foroozesh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 1 (Gemensamhetsanläggning), med en andel på 45.65%.

Samfälligheten förvaltar gA1 = Garaget inkl laddplatser, innergård, cykelrum och 2 st miljörum. Brf Masungen och Brf Pråmen ingår även i GA2 som är spillvatten ledningar; dessa innebär inga större kostnader möjligen en framtida spolning av ledningar.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen förfogar över 42 parkeringsplatser i garaget varav 14 är laddplatser. 28 medlemmar står i garagekö, dom som står först har stått där sedan Dec 2021. 2 Informationstavlor är bytta på garantin.

2 års besiktning är utförd med åtgärder våren 2026. Endast mindre avvikelser noterades.

Bygglov för balkonginglasning erhöles. Balkonginglasning har genomförts hos dom medlemmar som valde detta. Bästa offert gavs av firma Balkongrutan.

4 stycken brandronder utförda med åtföljande åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 bundit om ett lån om 29 889 000 till 3,14% ränta i 4 år hos Nordea.

Förhandling om ränta påverkades av den ekonomiska oreda som inträffade då de amerikanska tarifferna började förhandlas i samma tid. Därför blev det en viss skillnad mellan den ränta som erbjöds och den som verkligen blev. Den erbjudna räntan är indikativ och ändrades från 2,88% till 3,14% i och med omvärldssituationen.

Den tänka amorteringen drabbades av en fel i registrering hos Nordea och endast 2 av tänka 4 amorteringar genomfördes.

Värdefulla kontakter med SEB, Nordea, SHB etablerades för framtida förhandlingar om lån.

Avgifterna liksom övriga kostnader för medlemmarna låg fast under 2025.

Budgeten för 2026 beslutades under slutet av 2025, med vissa uppräknings.

Styrelsen har, under 2025, upprättat budget för föreningens verksamhet och denna rapporterades till JM, som är ekonomisk förvaltare, i december 2025.

I budgeten har följande poster justerats

Intäkter;

Internet 10%

Utgifter;

Teknisk förvaltning 2%

Kiona 2%

Elavgifter 3%

Fjärrvärme 6%

Vatten 15%

Fastighetsförsäkringar 2%

Digitala tjänster 2%

Bredband, TV, telefoni 2%

Ekonomisk förvaltning 2%

I budgeten togs hänsyn till att avgifterna höjdes kraftigt innan inflyttning och det faktum att, i dagsläget, hälften av lånen har förhandlats om till lägre ränta. Detta gjorde att styrelsen valde att inte röra avgifterna.

Förändringar i avtal

Nya avtal har skrivits med Brandsäkra för brandskyddet och med folkfilter för billigare luftfilter till lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 281 703	6 774 421	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 659 233	-880 799	-	-
Soliditet (%)	82	81	59	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	695	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	88	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 981	14 056	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 876	13 950	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	148	175	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	21	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	121	79	-	-
Räntekänslighet (%)	15,11	15,15	-	-

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 el och vatten (totalt 215 513 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	341 629 000	-	-	341 629 000
Upplåtelseavgifter	221 960 000	-	4 886 000	226 846 000
Yttre fond	0	-	220 416	220 416
Balanserat resultat	0	-880 799	-220 416	-1 101 215
Årets resultat	-880 799	880 799	-1 659 233	-1 659 233
Eget kapital	562 708 201	0	3 226 767	565 934 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 101 215
Årets resultat	-1 659 233
Totalt	-2 760 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 416
Balanseras i ny räkning	-2 980 864
	-2 760 448

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	9 281 697	6 774 421
Rörelseintäkter	3	63 400	98 554
Summa rörelseintäkter		9 345 097	6 872 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 902 245	-1 409 219
Övriga externa kostnader	8	-229 215	-118 699
Personalkostnader	9	-157 400	-194 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 957 796	-2 218 347
Summa rörelsekostnader		-6 246 656	-3 941 223
RÖRELSERESULTAT		3 098 442	2 931 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 803	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 759 477	-3 812 552
Summa finansiella poster		-4 757 674	-3 812 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 659 233	-880 799
ÅRETS RESULTAT		-1 659 233	-880 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	686 288 857	689 246 653
Summa materiella anläggningstillgångar		686 288 857	689 246 653
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		686 288 857	689 246 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 587	47 410
Övriga fordringar	11	3 167 880	1 782 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 939	162 421
Summa kortfristiga fordringar		3 329 406	1 992 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 103	29 463
Summa kassa och bank		11 103	29 463
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 340 509	2 022 249
SUMMA TILLGÅNGAR		689 629 366	691 268 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		568 475 000	563 589 000
Fond för yttre underhåll		220 416	0
Summa bundet eget kapital		568 695 416	563 589 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 101 215	0
Årets resultat		-1 659 233	-880 799
Summa ansamlad förlust		-2 760 448	-880 799
SUMMA EGET KAPITAL		565 934 968	562 708 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	91 389 000	92 250 000
Övriga långfristiga skulder		1 500	0
Summa långfristiga skulder		91 390 500	92 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	30 319 500	30 104 250
Leverantörsskulder		52 566	52 231
Skatteskulder		22 670	638 000
Övriga kortfristiga skulder	14	108 311	3 911 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 800 851	1 604 455
Summa kortfristiga skulder		32 303 898	36 310 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		689 629 366	691 268 902

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 098 442	2 931 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 957 796	2 218 347
	6 056 238	5 150 099
Erhållen ränta	1 803	0
Erlagd ränta	-4 759 477	-3 812 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 298 563	1 337 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	544 301	1 325 499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 222 053	5 110 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 379 189	7 773 440
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-30 242 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 242 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 886 000	169 084 000
Upptagna lån	0	123 000 000
Amortering av lån	-645 750	-275 610 125
Depositioner	1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 241 750	16 473 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 862 561	-5 994 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 301 759	7 296 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 164 320	1 301 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pråmen 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	120 år
---------	--------

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.

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	7 537 212	6 851 064
Hysesintäkter lokaler	134 076	101 650
Hysesintäkter garage	830 109	760 804
Deb. fastighetsskatt, moms	11 679	15 000
Intäkter internet	300 960	289 164
Kallvatten	465	518
Varmvatten	189 429	143 233
El	35 369	25 689
Gemensamhetsanläggning	212 631	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 250	250
Dröjsmålsränta	-531	1 059
Andrahandsuthyrning	27 054	25 090
Öres- och kronutjämnings	-6	-5
Omboknings intäkter	0	-1 439 094
Summa	9 281 697	6 774 421

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	0	98 554
Försäkringsersättning	4 340	0
Övriga rörelseintäkter	59 060	0
Summa	63 400	98 554

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	335 905	223 131
Besiktning och service	108 940	20 312
Trädgårdsarbete	170	0
Summa	445 015	243 443

NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	7 338
Löpande rep och underhåll ventilation	58 712	3 151
Löpande rep och underhåll hissar	6 624	12 102
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	32 721	3 151
Summa	98 057	25 743

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	354 966	196 491
Uppvärmning	443 550	308 949
Vatten	262 471	184 416
Sophämtning	266 205	0
Summa	1 327 191	689 856

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 649	19 776
Tomträttsavgälder	28 325	0
Kabel-TV	3 517	2 247
Bredband	309 412	232 150
Samfällighet	0	1 322
Gemensamhetsanläggning	627 409	194 683
Fastighetsskatt	10 990	0
Beräknad fastighetsskatt	11 680	0
Summa	1 031 982	450 178

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	43 439	13 358
Revisionsarvoden	44 608	33 750
Ekonomisk förvaltning	141 168	63 203
Konsultkostnader	0	8 387
Summa	229 215	118 699

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 400	148 350
Sociala avgifter	39 000	46 608
Summa	157 400	194 958

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	691 465 000	0
Årets inköp	0	691 465 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	691 465 000	691 465 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 218 347	0
Årets avskrivning	-2 957 796	-2 218 347
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 176 143	-2 218 347
Utgående restvärde enligt plan	686 288 857	689 246 653
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	336 528 943	336 528 943
Taxeringsvärde byggnad	257 200 000	257 099 000
Taxeringsvärde mark	87 173 000	105 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 663	488 277
Momsfordran	0	18 083
Övriga fordringar	0	4 299
Klientmedelskonto	2 101 774	1 272 296
Räntekonto	1 051 444	0
Summa	3 167 880	1 782 955

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 499	91 072
Försäkringspremier	20 642	19 780
Kabel-TV	2 507	0
Bredband	51 569	51 569
Upplupna hyror, avgifter	32 722	0
Summa	132 939	162 421

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2029-02-21	3,14 %	29 889 000	30 104 250
Nordea	2026-02-18	4,15 %	30 319 500	30 750 000
Nordea	2027-02-17	4,01 %	30 750 000	30 750 000
Nordea	2028-02-16	3,97 %	30 750 000	30 750 000
Summa			121 708 500	122 354 250
Varav kortfristig del			30 319 500	30 104 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 708 500 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	818
Redovisningskonto moms	8 311	0
Skulder till Entreprenör	100 000	168 948
Övriga korta skulder	0	3 742 000
Summa	108 311	3 911 766

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 738	195 808
El	44 914	44 984
Uppvärmning	48 114	66 367
Utgiftsräntor	302 498	326 208
Vatten	51 420	47 787
Löner	0	114 600
Uppl kostn renhållningsavg	57 491	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	42 090	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	737 586	732 694
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 800 851	1 604 455

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 000 000	123 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär att nämna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Olov Erik Pettersson
Styrelseledamot

Jan Roland Backman
Styrelseledamot

Mazdak Haghanipour
Styrelseledamot

Pontus Feist
Styrelseledamot

Ilpo Axenhus
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 07:17

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2026 08:28

DOCUMENT ID:

Bytqm066bl

ENVELOPE ID:

ryYc7RaTWx-Bytqm066bl

DOCUMENT NAME:

Pråmen ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

c173d04e3c447ddd0620dd3ae9d8d36ad457ffac7be3f2
9a42d4663731a4b01344bc810bb3b9ce143b1ebf0295b
4d60b4964d21c6e470ac0b463b9c0579312dd

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. Olov Erik Pettersson erik.pettersson@epdata.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 21:11 28.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.181.193
2. JAN ROLAND BACKMAN janbackman@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:25 29.04.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.177.140
3. MAZDAK HAGHANIPOUR mazdakh@yahoo.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:31 29.04.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.126.31
4. PONTUS FEIST pontus.feist@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:43 29.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.225.41
5. Ilpo Axenhus ilpo@axenhus.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 06:57 30.04.2026 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.37
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:17 30.04.2026 07:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.254.58

* 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