

Årsredovisning 2025

Brf Annedalsterrassen 1

769617-7174



HJYw7yEh-x-Byqvm142Zg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Annedalsterrassen 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Baltic 22, Annedalsterrassen 1		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 864 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Nyholm Jansson	Ordförande
Jenny Lagerlöf	Styrelseledamot
Lars Stenquist	Styrelseledamot
Lena Bjerwe	Styrelseledamot
Ulrica Lyhnakis	Styrelseledamot
Ulrika Lindgren	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael de Rzewuski
Eliana Antoniou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Revisorssuppleant Utses av Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Ändra stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Stamspolning
OVK
Energideklaration

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero Recycling AB
Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
El	Ellevio
Elladdningsboxar garage	KG Knutsson
Fastighetsförvaltning	Nabo
Hisservice	Elevate Stockholm
Mattservice	Elis Textil Service AB
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & Transport AB
Städning	Ren Standard AB
Trädgårdsskötsel	Drift Care Management AB
Ventilation	J2 Ventilationsteknik AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 1.72%.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för drift och vidmakthållande av anläggningen som hanterar hushållssopor i Annedal (sopsugsanläggningen).

Övrig verksamhetsinformation

Under extra årstämman beslutades att bifalla motionen om att fortsätta utreda och bygga en Pergola på gården mellan Brf Annedalsterrassen 1 och Brf Annedalsterrassen 2 till en maximal kostnad á 150 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året amorterades ett lån med 250 tkr.

Förändringar i avtal

Under året beslöts att förlänga kontraktet för hisservice med Elevate Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 035 847	4 013 179	3 672 308	3 111 283
Resultat efter fin. poster	-1 701 261	-1 507 629	-1 310 009	-1 602 554
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	853 128	692 569	544 416	300 513
Taxeringsvärde	155 488 000	149 514 000	149 514 000	149 514 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	812	746	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	82,4	81,3	82,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 866	7 926	7 926	7 956
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 700	6 751	6 751	6 777
Sparande / kvm totalyta, kr	130	49	93	13
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	44	47	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	78	75	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	47	23	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	169	144	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,75	3,41	1,29
Räntekänslighet (%)	9,69	9,76	10,63	12,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på grund av en hög avskrivningstakt, snarare än ett otillräckligt kassaflöde. Avskrivningar är en bokföringsåtgärd som speglar värdeminskningen av våra tillgångar över tid och har således påverkat resultatet negativt. Trots detta uppvisar kassaflödet en stabilitet som är tillräcklig för att täcka våra löpande utgifter.

Avgifterna revideras varje år under budgetarbetet och anpassas efter föreningens genomsnittliga ökning av stående driftskostnader. Vår långsiktiga strategi inriktas på att spara, genom amortering, motsvarande genomsnittlig underhållskostnad per år under de kommande 40 åren. Under 2024 minskades vårt sparande temporärt på grund av stigande räntekostnader. Från och med 2025 påbörjades en gradvis återställning av amorteringen till tidigare nivåer.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	70 431 000	-	-	70 431 000
Upplåtelseavgifter	57 594 000	-	-	57 594 000
Fond, yttre underhåll	692 569	-	160 559	853 128
Balanserat resultat	-14 242 661	-1 507 629	-160 559	-15 910 849
Årets resultat	-1 507 629	1 507 629	-1 701 261	-1 701 261
Eget kapital	112 967 279	0	-1 701 261	111 266 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-15 910 849
Årets resultat	-1 701 261
Totalt	-17 612 110
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	243 903
Balanseras i ny räkning	-17 856 013
	-17 612 110

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	4 035 847	4 013 179
Övriga rörelseintäkter	3	22 572	68 798
Summa rörelseintäkter		4 058 419	4 081 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 156 745	-2 423 356
Övriga externa kostnader	9	-155 681	-150 943
Personalkostnader	10	-110 564	-120 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 333 124	-1 664 436
Summa rörelsekostnader		-4 756 114	-4 359 058
RÖRELSERESULTAT		-697 696	-277 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 457	2 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 007 022	-1 233 355
Summa finansiella poster		-1 003 565	-1 230 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 701 261	-1 507 629
ÅRETS RESULTAT		-1 701 261	-1 507 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	143 057 311	145 390 435
Summa materiella anläggningstillgångar		143 057 311	145 390 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		143 057 311	145 390 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 550	16 687
Övriga fordringar	13	36 265	1 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	260 306	331 277
Summa kortfristiga fordringar		307 121	349 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 013	966 690
Summa kassa och bank		1 304 013	966 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 611 134	1 316 375
SUMMA TILLGÅNGAR		144 668 445	146 706 810

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		853 128	692 569
Summa bundet eget kapital		128 878 128	128 717 569
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 910 849	-14 242 661
Årets resultat		-1 701 261	-1 507 629
Summa ansamlad förlust		-17 612 110	-15 750 290
SUMMA EGET KAPITAL		111 266 018	112 967 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 431 000	9 487 500
Summa långfristiga skulder		22 431 000	9 487 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 157 500	23 351 000
Leverantörsskulder		68 657	149 288
Skatteskulder		80 020	70 280
Övriga kortfristiga skulder		1 593	3 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	663 657	677 812
Summa kortfristiga skulder		10 971 427	24 252 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 668 445	146 706 810

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-697 696	-277 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 333 124	1 664 436
	1 635 428	1 387 355
Erhållen ränta	3 464	2 808
Erlagd ränta	-1 028 182	-1 237 396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	610 710	152 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 564	25 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 951	-987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 323	177 480
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 323	177 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	966 690	789 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 304 013	966 690

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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	1,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	5,92 %
Fasader	1,04 %
Balkonger	3,55 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,54 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	8,88 %
Ventilation	5,92 %
El	2,54 %
Hissar	4,44 %
Fastighetsförbättringar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 362 952	3 362 952
Hysesintäkter, p-platser	613 440	613 440
Hysesintäkter förråd	15 000	15 000
Intäktsreduktion	0	-976
El	3 220	9 399
Laddbox	34 000	5 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 340	600
Övriga intäkter	4 927	1 568
Andrahandsuthyrning	968	5 696
Summa	4 035 847	4 013 179

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	4 122	68 798
Erhållna bidrag	18 450	0
Summa	22 572	68 798

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	845
Fastskötsel/teknisk förv arvode	77 744	65 252
Städning	74 935	66 000
Besiktning och service	6 519	7 099
Brandskydd	16 686	26 212
Hiss serviceavtal	22 282	20 584
Övriga serviceavtal	32 984	31 287
Trädgårdsarbete	34 864	31 682
Mark/gård/utemiljö Planteringar	10 734	0
Snöskottning	28 433	66 869
Mattservice	29 386	28 434
Övrigt	2 280	31 253
Summa	336 847	375 517

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 656	-4 730
Tvättstuga	13 929	16 589
Soprum/miljöanläggning	4 392	9 628
Dörrar och lås/porttele	26 538	87 905
Övriga gemensamma utrymmen	2 938	3 765
VA	3 130	0
Ventilation	0	25 391
El	11 219	18 909
Hissar	11 586	0
Gård/markytor	0	32 882
Försäkringsärende/vattenskada	0	69 415
Summa	76 388	259 754

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	3 625
Gård/markytor	0	79 719
Summa	0	83 344

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	246 285	215 667
Uppvärmning	378 945	380 295
Vatten	208 468	227 110
Sophämtning	60 522	51 289
Summa	894 220	874 361

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 686	79 613
Tomträttsavgälder	483 600	483 600
Kabel-TV	0	5 475
Bredband	67 977	88 545
Bredband/Kabeltv	39 099	9 435
Arvode teknisk förvaltning	30 848	30 372
Samfällighet	98 200	98 200
Fastighetsskatt	44 880	35 140
Summa	849 290	830 380

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	1 674	0
Förbrukningsmaterial	10 531	118
Telekommunikation	430	360
Datakommunikation	1 159	1 121
Postbefordran	597	340
Juridiska kostnader	4 429	11 600
Övriga förvaltningskostnader	45 670	58 281
Revisionsarvoden	31 426	19 725
Ekonomisk förvaltning	49 952	47 652
Serv.avg branschorg.	6 090	6 090
Bankkostnader	3 724	3 541
Tillsynsavgifter Myndighete	0	2 115
Summa	155 681	150 943

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 500	90 000
Sociala avgifter	25 921	28 280
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	110 564	120 324

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Skattefria ränteintäkter	-7	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 005 786	1 231 766
Övriga räntekostnader	1 243	1 589
Summa	1 007 022	1 233 355

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 794 418	163 794 418
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 794 418	163 794 418
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 403 983	-16 739 547
Årets avskrivning	-2 333 124	-1 664 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 737 107	-18 403 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 057 311	145 390 435
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 488 000	103 514 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	46 000 000
Summa	155 488 000	149 514 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 265	1 721
Summa	36 265	1 721

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 812	53 998
Fastighetsskötsel	20 003	18 538
Försäkringspremier	7 468	92 154
Tomträtt	120 900	120 900
Bredband	0	22 509
Förvaltning	26 123	23 178
Summa	260 306	331 277

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-01	2,79 %	11 400 000	11 400 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,52 %	9 737 500	9 737 500
Stadshypotek	2027-03-01	2,98 %	11 281 000	11 531 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,40 %	170 000	170 000
Summa			32 588 500	32 838 500
Varav kortfristig del			10 157 500	23 351 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 338 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 459	13 881
El	23 430	24 308
Uppvärmning	46 936	48 753
Utgiftsräntor	63 154	84 307
Vatten	50 306	50 047
Löner	82 500	82 500
Sociala avgifter	25 922	25 922
Förutbetalda avgifter/hyror	340 737	333 094
Beräknat revisionsarvode	26 213	15 000
Summa	663 657	677 812

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för lägenheterna med 2 % från 2026-01-01. Enligt styrelsens beslut bytte vi avtal för elladningsboxar i garage till Aneo Mobility Sweden AB. Avtalet träder i kraft 2026-03-01. Enligt styrelsens beslut beslöt vi att upprätta en ny underhållsplan som gäller från år 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

Cecilia Nyholm Jansson
Ordförande

Jenny Lagerlöf
Styrelseledamot

Lars Stenquist
Styrelseledamot

Lena Bjerwe
Styrelseledamot

Ulrica Lyhnakis
Styrelseledamot

Ulrika Lindgren
Styrelseledamot

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

Rabia Koyuncu av Borev utsedd revisorssuppleant.
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 16:17

DOCUMENT ID:

Byqvm142Zg

ENVELOPE ID:

HJYw7yEh-x-Byqvm142Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Annedalsterrassen 1, 769617-7174 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7a1f734f22bdf6427944774b4e4efd0c0fd286ba7545866
a93d2c1249d74c548dcef6a8a929acdbca47bfc80c0615
e503a97108ab6d888bbfb712d5680a1b9d6

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. LARS STENQUIST lars.stenquist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:18 08.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.114.167
2. LENA BJERWE lena.bjerwe@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:03 08.04.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.223.178
3. Ulrica Lyhnakis ulrica72@me.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:11 08.04.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.114.134
4. Cecilia Nyholm Jansson cecilianj77@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:19 09.04.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.199
5. Ulrika Maria Christina Lindgren ulrika@lindgren.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:13 10.04.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.42
6. Jenny Lagerlöf jenny.lagerlof@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:16 13.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.196.50
7. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:34 13.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 1, org.nr 769617-7174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annedalsterrassen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 16:17

DOCUMENT ID:

Sy9wm14nZe

ENVELOPE ID:

rJKvXJEhWg-Sy9wm14nZe

DOCUMENT NAME:

Brf Annedalsterrassen 1 revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

8b84ee04d95873b8597ccc4bc0a46ad6464d39cd96a08
eedb6b0d44b932d6079874bc0ccf82c9144671beb14ba
65ce0e4b721fbde4b11ed70c05539292362fc8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	13.04.2026 10:33	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	13.04.2026 10:32	Low	IP: 85.24.131.81

* 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