

Årsredovisning 2025

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

702000-3286



Välkommen till årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 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
Pelarbacken Större 8	1880	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3 274 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 269 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ernst Nathorst-Böös	Ordförande
Erik Jahn	Kassör
Carolina Jemsby	Styrelseledamot
Joon Pontén	Styrelseledamot
Sofie Birgitta Graner	Styrelseledamot
Lena Lagercrantz	Suppleant
Rickard Becklén	Suppleant

Valberedning

Åsa Bergman och Ola Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision AB
Christopher Thordson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Beslut fattades om att teckna avtal om solcellsanläggning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2012** ● Renovering av mur mot grannfastighet
- 2012-2013** ● Renovering av terrass
- 2014** ● Brandskyddsundersökning
- 2018-2019** ● Installation av hissar
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter
Installation av stadsnät
Omläggning av tak
- 2021-2022** ● Trapphusrenovering, ytskikt, belysning. beslag
- 2022** ● Renovering av portik, isolering, ytskikt, belysning
Renovering av cykel- och barnvagnsförråd
Renovering av tvättstuga ytskikt
- 2023** ● Ny mangel
Tätning av källarluckor
Renovering av entréportar
Nytt passagessystem
- 2023-2025** ● Renovering och utbyte av fönster
- 2024** ● Byte av termostater
Installation av avgasare och magnetfilter i undercentral
- 2025** ● Injustering av värme
Påbörjat fasadunderhåll
Installation av styrenhet och givare värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av takfötter och renovering av fasader
Stamspolning
OVK
Installation av solceller

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning:	Nabo AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Hisservice	Stockholm Hisservice AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Trapphusstädning	Marie Puts & Städ Fastighet AB
TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året avslutat fönsterbytet, som är en del av det totala energieffektiviseringsprojektet i fastigheten.

Upphandling och stämmobeslut har tagits om installation av solceller, även det en del av energieffektiviseringsprojektet. Då en del av takfoten mot terrassen släppte under sommaren så har ett projekt inletts med att byta takfötter och renovera fasader, tidigare än förutsatt i underhållsplanen. Detta beräknas vara avslutat sommaren 2026. Underhållsplanen har omarbetats i grunden och arbete med en uppdaterad långsiktig ekonomisk plan baserad på den informationen har påbörjats.

Föreningen har fortfarande en pågående diskussion med Kronohammaren AB avseende ersättning för teknisk förvaltning 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt med renoveringar av fastigheten för att uppnå energieffektivisering och under året blev fönstren klara.

Föreningen har under året tagit upp lån på 6 500 000 kr enligt plan för att färdigställa fönsterprojektet. Ett nytt lån på 1 200 000 kr togs i december för att påbörja takfot och fasadrenoveringen. Föreningen har bundit lån på 6 000 000 kr på 5 år och 5 000 000 kr på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 17%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 387 212	2 201 660	2 194 178	1 997 185
Resultat efter fin. poster	-1 068 435	-776 943	-245 927	-523 824
Soliditet (%)	60	69	71	61
Yttre fond	2 385 431	1 968 431	1 734 361	2 117 421
Taxeringsvärde	144 000 000	147 000 000	147 000 000	147 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	667	664	580
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	95,4	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 803	2 447	2 753	2 753
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 803	2 447	2 753	2 753
Sparande / kvm totalyta, kr	-40	32	181	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	23	25	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	211	213	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	34	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	270	272	182
Räntekänslighet (%)	6,79	3,67	4,14	-

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

Vi har fått högre kostnader då vi var tvungna att börja renovera takfot och fasaden i förtid. Avskrivningarna har ökat då fönsterprojektet blev klart. Vi har höjt avgiften samt uppdaterat den ekonomiska planen för att få ekonomin i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	315 630	-	-	315 630
Upplåtelseavgifter	31 957 192	-	-	31 957 192
Fond, yttre underhåll	1 968 431	-	417 000	2 385 431
Uppskrivningsfond	7 838 000	-	-	7 838 000
Balanserat resultat	-9 805 198	-776 943	-417 000	-10 999 141
Årets resultat	-776 943	776 943	-1 068 435	-1 068 435
Eget kapital	31 497 112	0	-1 068 435	30 428 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 999 141
Årets resultat	-1 068 435
Totalt	-12 067 576
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	432 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 000
Balanseras i ny räkning	-12 464 576
	-12 067 576

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	2 387 212	2 201 660
Övriga rörelseintäkter	3	5	82 934
Summa rörelseintäkter		2 387 217	2 284 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 866 182	-1 916 706
Övriga externa kostnader	9	-193 530	-184 615
Personalkostnader	10	-142 724	-147 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 172	-856 447
Summa rörelsekostnader		-3 104 608	-3 105 523
RÖRELSERESULTAT		-717 391	-820 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 707	193 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-379 751	-149 199
Summa finansiella poster		-351 044	43 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 068 435	-776 943
ÅRETS RESULTAT		-1 068 435	-776 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	48 208 714	36 307 432
Markanläggningar	13	225 175	253 783
Maskiner och inventarier	14	0	3 388
Pågående projekt	15	1 230 440	4 099 151
Summa materiella anläggningstillgångar		49 664 329	40 663 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 667 129	40 666 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 317	34 877
Övriga fordringar	17	254 368	143 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	138 590	127 112
Summa kortfristiga fordringar		406 275	305 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		451 892	4 546 083
Summa kassa och bank		451 892	4 546 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		858 167	4 851 743
SUMMA TILLGÅNGAR		50 525 296	45 518 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 272 823	32 272 823
Uppskrivningsfond		7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll		2 385 431	1 968 431
Summa bundet eget kapital		42 496 254	42 079 254
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 999 141	-9 805 198
Årets resultat		-1 068 435	-776 943
Summa ansamlad förlust		-12 067 576	-10 582 141
SUMMA EGET KAPITAL		30 428 677	31 497 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 000 000	0
Summa långfristiga skulder		11 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 700 000	8 000 000
Leverantörsskulder		398 852	2 058 711
Övriga kortfristiga skulder		3 464 071	3 458 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	533 695	504 370
Summa kortfristiga skulder		9 096 618	14 021 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 525 296	45 518 297

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-717 391	-820 930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	902 172	856 447
	184 781	35 518
Erhållen ränta	21 125	182 112
Erlagd ränta	-379 309	-110 444
Erhållen utdelning	7 582	7 408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-165 821	114 594
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 361	-67 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 625 008	2 081 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 767 468	2 127 936
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 902 747	-4 076 702
Avyttring av finansiella tillgångar	0	20 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 902 747	-4 056 647
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 700 000	5 000 000
Amortering av lån	0	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 700 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 970 215	-2 928 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 653 661	7 582 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	683 446	4 653 661

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm 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.

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:

Stomme och grund	2,00 - 4,00 %
Balkonger	5,00 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 - 5,00 %
El	2,50 %
Restpost	2,50 - 6,67 %
Dörrar & portar	3,33 - 10,00 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	4,00 %

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	2 327 316	2 144 976
Kabel-TV/Bredband	34 884	35 169
Övriga intäkter	25 012	21 515
Summa	2 387 212	2 201 660

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	7
Övriga intäkter	0	10 856
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	72 071
Summa	5	82 934

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 460	74 654
Städning	58 126	59 371
Övrigt	3 000	28 947
Besiktning och service	127 727	37 864
Trädgårdsarbete	2 954	57 305
Snöskottning	1 875	0
Summa	269 142	258 141

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	55 050
Bostäder	828	0
Tvättstuga	24 446	14 940
Trapphus/port/entr	45 000	4 125
Källarutrymmen	8 790	0
Dörrar och lås/porttele	17 547	20 987
VA	994	11 875
Värme	4 475	9 436
Ventilation	7 894	0
El	9 964	14 326
Hissar	84 344	15 476
Tak	25 234	1 275
Försäkringsärende/vattenskada	8 141	4 934
Summa	237 657	152 424

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	35 000	24 000
Summa	35 000	24 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	96 677	83 286
Uppvärmning	671 970	857 300
Vatten	135 272	135 110
Sophämtning	87 291	109 698
Summa	991 210	1 185 394

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 580	102 181
Kabel-TV	51 436	50 879
Bredband	51 264	50 940
Arvode teknisk förvaltning	16 730	10 509
Fastighetsskatt	105 164	82 238
Summa	333 174	296 747

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 992	17 009
Övriga förvaltningskostnader	64 449	65 729
Juridiska kostnader	26 463	0
Revisionsarvoden	31 875	28 750
Ekonomisk förvaltning	68 752	73 127
Summa	193 530	184 615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	108 549	112 451
Sociala avgifter	34 175	35 304
Summa	142 724	147 755

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	379 751	147 827
Övriga räntekostnader	0	1 372
Summa	379 751	149 199

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 622 967	44 524 666
Årets inköp	12 771 458	98 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 394 425	44 622 967
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 315 535	-7 497 848
Årets avskrivning	-870 176	-817 687
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 185 711	-8 315 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 208 714	36 307 432
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 838 000</i>	<i>7 838 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	102 000 000
Summa	144 000 000	147 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	715 161	715 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	715 161	715 161
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-461 378	-432 770
Årets avskrivning	-28 608	-28 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-489 986	-461 378
Utgående restvärde enligt plan	225 175	253 783

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 916	121 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 916	121 916
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 528	-108 376
Årets avskrivning	-3 388	-10 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-121 916	-118 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 388

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 099 151	120 750
Årets investeringar	10 038 105	4 076 702
Omfört till Byggnad	-12 906 816	-98 301
Summa pågående arbeten	1 230 440	4 099 151

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 152	751
Skattefordringar	5 364	28 275
Övriga fordringar	4 298	7 067
Nabo Klientmedelskonto	231 554	107 578
Summa	254 368	143 671

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 057	25 365
Fastighetsskötsel	19 610	18 865
Försäkringspremier	36 778	35 028
Kabel-TV	13 077	12 859
Bredband	17 088	17 088
Förvaltning	17 980	17 907
Summa	138 590	127 112

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,61 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,01 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2030-12-30	3,34 %	6 000 000	
Stadshypotek	2026-01-15	2,61 %	500 000	
Stadshypotek	2026-03-10	2,61 %	1 200 000	
Summa			15 700 000	8 000 000
Varav kortfristig del			4 700 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 700 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 722	16 565
El	8 307	8 320
Uppvärmning	87 736	90 008
Utgiftsräntor	39 197	38 755
Vatten	22 598	19 882
Löner	110 000	112 451
Beräknade uppl. sociala avifter	34 600	35 300
Förutbetalda avgifter/hyror	212 535	183 089
Summa	533 695	504 370

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Erik Jahn
Kassör

Carolina Jemsby
Styrelseledamot

Joon Pontén
Styrelseledamot

Sofie Birgitta Graner
Styrelseledamot

Ernst Nathorst-Böös
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Borevision AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Christopher Thordson
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAROLINA JEMSBY

Styrelseledamot

Serienummer: 5186ee8b9ade64[...]2bf77639f0a73

IP: 193.45.xxx.xxx

2026-04-01 10:19:36 UTC



LORD JOON PONTÉN

Styrelseledamot

Serienummer: dc755347058279[...]e54d5694f6a38

IP: 213.115.xxx.xxx

2026-04-01 12:43:38 UTC



ERNST NATHORST-BÖÖS

Styrelseordförande

Serienummer: f6fb0762b3a611[...]961d5a021a80a

IP: 62.36.xxx.xxx

2026-04-01 14:34:57 UTC



Sofie Birgitta Graner

Styrelseledamot

Serienummer: fbc3ce6cc24171[...]9a7e52268ef50

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-01 14:57:25 UTC



Erik Jahn

Styrelseledamot

Serienummer: d8e92073c365be[...]6de4200a52d97

IP: 31.31.xxx.xxx

2026-04-02 08:37:57 UTC



Ulf Christopher Thordson

Internrevisor

Serienummer: 8aa9e0fe0301e7[...]36a3d8129a8b8

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-02 09:37:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 98D1D-5MINU-YR3Q9-PEET2-HZRVW-NIS2A

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-04-02 11:25:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: 98D1D-5MINU-YR3O9-PEET2-HZRVW-NIS2A

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm, org.nr. 702000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christopher Thordson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Christopher Thordson

Internrevisor

Serienummer: 8aa9e0fe0301e7[...]36a3d8129a8b8

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-02 12:15:29 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-04-02 12:16:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: CNUZT-EJO0L-VZGSZ-N7R29-MNRPC-A2HWT

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://euti.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.