

Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1
769600-6118

Årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025, föreningens trettionde räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. I den löpande förvaltningen ingår även trivselsfrågorna. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som utförs ett visst år. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från år 2025 och 30 år framåt.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen amorterar årligen på ett av föreningens fastighetslån, För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-27. Föreningen består av 13 bostadsrätter och innehar med tomträtt fastigheten Ämbaret 1 på Spannvägen 32-34. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma bestått av:

Peter Hägglund	ordförande
Anton Finnson	ledamot
Erik Olander	ledamot
Magnus Larsson	ledamot
Olof Rosander	ledamot

Samtliga i styrelsen valdes på ett år.

Styrelsen har under 2025 haft 10 protokollförda möten.

Revisor

Daniel Videkull,
Susanna Videkull

ordinarie intern

Valberedning

Johan Särnmo Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den fjärde juni 2025 ute på föreningens gård, där 9 röstberättigade medlemmar närvarade vid stämman.

Årsavgifter och hyror

Ingen förändring av avgiften under 2025.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Ämbaret 1
Byggnadsår	1942
Bostadsyta	749 kvm
Totalyta	960 kvm
Tomtyta	722 kvm upplåten med tomträtt
Lägenheter och lokaler	Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt, fördelade på <i>nio</i> lägenheter med 2 rok och <i>fyra</i> lägenheter med 3 rok. Gemensamhetsutrymmen i källare omfattar tvättstuga, torkrum, cykelförråd och individuella förråd (inkl. uthyrda).
Aktuellt taxeringsvärde	18 800 000 kr, varav byggnad 10 400 000 kr
Tomträttsavgäld	83 800 kr per år (justeras den 1 april 2026)

Tomträttsavtalet löper till den 1 april 2042. Det nuvarande avtalet om tomträttsavgäld innebär en stegvis ökning av avgiften fram till 2026, då den kommer att ligga på 89 300 kr per år.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring för styrelsen som tillägg.

Teknisk status

Föreningens tekniska förvaltning och underhållet av fastigheten baseras på en underhållsplan för de kommande 30 åren framtagen år 2025 av Densia AB.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Genomförda underhållsåtgärder/investeringar	År	Kommentar
Stampolning	2025	
Fönsterrenovering	2024	Samtliga fönster och balkongdörrar
		Byte nockbrädor, säkring
Takrenovering	2020	nockpannor, plåtarbeten mm
Kompletteringsmålning fönster	2019	
Renovering av tvättstuga	2017	Nya maskiner (två tvätt och en tork)
Takrenovering	2017	Plåtarbeten, gångbrygga mm
Stampolning	2016	
Trapphusmålning	2015	
Installation av fastighetsnät för fiber	2014	Kat6
Fönsterrenovering	2012	Samtliga fönster och balkongdörrar
Tätning av rökkanaler	2011	Berör fyra lägenheter
Installation av fjärrvärme	2008	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Balkongrenovering	1999	

Genomförda lagstadgade åtgärder	År	Kommentar
Energideklaration	2020	
OVK	2023	Godkänd
Radonmätning	2016	Godkända värden

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	Inom 5 år	En takrenovering kommer behöva genomföras inom 5 år

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningens styrelse.

Föreningen tillämpar självförvaltning för städning av trapphus och skötsel av gård. Medlemmar som väljer att delta erhåller reducerad årsavgift.

Avtal

Föreningen har avtal med Energisparkonsult AB för underhåll av fjärrvärmeanläggningen.

Föreningen har ett ettårigt löpande bredbandsavtal med Ownit Broadband AB, vilket innebär att samtliga lägenheter har tillgång till bredband (hastighet 500-1000 Mbit/s) som finansieras via ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften.

Föreningen har avtal med Fog och fönster för löpande underhåll av fastighetens fönster.

Grundutbud av Kabel-TV levereras av Tele2.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2025	2024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	567 712	465 355
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	739 854	737 362
Finansiella intäkter	2 877	9 973
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 551
Ökning av föreningens lån	0	490 000
	742 731	1 272 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	549 771	1 033 058
Finansiella kostnader	122 653	135 692
Ökning av kortfristiga fordringar	5 789	1 779
Minskning av kortfristiga skulder	18 718	0
Minskning av föreningens lån	80 000	0
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	0	0
	776 931	1 170 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	533 512	567 712
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-34 200	102 357

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kronor per bostadslägenhet (kalenderår 2025), dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande administration och underhåll genomförts.

Stamspolning samt besiktning av stammar har genomförts.

En ny underhållsplan har tagits fram. Kostnaden för denna står för en stor del av årets negativa resultat.

Föreningen tecknade underhållsavtal med Fog och fönster för löpande underhåll av fastighetens fönster.

Föreningen genomförde två städdagar (vår och höst).

Medlemsinformation

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 17 medlemmar.

En bostadsrätt har överlåtits under året.

Flerårsöversikt

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	739	737	671	629	625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	-543	11	38	64
Eget kapital, tkr	4170	4 221	4 764	4 753	665
Soliditet (%)	45	45	50	50	12
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	933	933	847	793	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95	94	-	-
Fastighetslån per kvadratmeter *)	6 383	6 488	5 848	-	-
Fastighetslån per kvadratmeter bostadsrättsyta	6 528	6 636	5 981	6 088	6 208
Sparande per kvadratmeter *) **)	91	185	173	-	-
Räntekänslighet	7	7	7	-	-
Energikostnad per kvadratmeter *) ***)	347	332	293	-	-

*) För beräkningen används totalyta, 749 kvm som upplåts med bostadsrätt samt 17 kvm uthyrd förrådsyta, totalt 766 kvm

**) Justerat resultat dividerad med totalyta

***) Lägenheternas hushållsel ingår ej i årsavgiften och räknas inte in i detta nyckeltal

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enligt stämmobeslut	Förändring under året	Belopp vid årets slut
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	2 035 553	0	0	2 035 553
Uppskrivningsfond byggnad	3 906 939	0	-47 645	3 859 294
Fond för yttre underhåll	1 122 133	0	-392 623	729 510
Summa bundet eget kapital	7 064 625	0	-440 268	6 624 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 300 611	-542 789	440 268	-2 403 132
Årets resultat	-542 789	542 789	-51 067	-51 067
Summa fritt eget kapital	-2 843 400	0	389 201	-2 454 199
Summa eget kapital	4 221 225	0	-51 067	4 170 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

årets resultat	-51 067
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 403 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat	-2 569 199

Styrelsen föreslår följande disposition:

i ny räkning balanseras	-2 569 199
--------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar och noter.

Resultaträkning

Belopp i kronor (SEK)		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 1	739 854	737 362
		739 854	737 362
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2	-491 122	-959 589
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 936	-70 184
Personalkostnader	Not 4	-19 713	-3 285
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-121 374	-121 374
		-671 145	-1 154 432
Rörelseresultat		68 709	-417 070
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		2 877	9 973
Räntekostnader		-122 653	-135 692
		-119 776	-125 719
Resultat efter finansiella poster		-51 067	-542 789
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-51 067	-542 789

Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	8 702 174	8 823 548
		8 702 174	8 823 548
Summa anläggningstillgångar		8 702 174	8 823 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	39 162	33 373
		39 162	33 373
<i>Kassa och bank</i>	Not 8	533 512	567 712
		533 512	567 712
Summa omsättningstillgångar		572 674	601 085
SUMMA TILLGÅNGAR		9 274 848	9 424 633

Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 035 553	2 035 553
Fond för yttre underhåll	Not 9	729 510	1 122 133
		2 765 063	3 157 686
<i>Uppskrivningsfond</i>			
Uppskrivningsfond byggnad		3 859 294	3 906 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 403 132	-2 300 611
Årets resultat		-51 067	-542 789
		-2 454 199	-2 843 400
Summa eget kapital		4 170 158	4 221 225
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 890 000	4 970 000
		4 890 000	4 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	80 000	80 000
Leverantörsskulder m.m.		0	0
Skatteskulder		22 412	21 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	112 278	132 218
		214 690	233 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 274 848	9 424 633

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisning av intäkter och utgifter

Periodisering av intäkter och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Ett privatbostadsföretag ska som underlag för inkomstskatt ta upp kapitalintäkter, exempelvis utdelningar, kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter. Vanliga ränteintäkter ska dock inte tas upp till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Underhåll och fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Reservering till fond för yttre underhåll redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m.m.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar om inget annat anges nedan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Förbättringsutgifter byggnad	50 år
Byggnadstillbehör	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Noter

Belopp i kronor (SEK)	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	699 144	699 144
Årsavgiftsnedsättningar	-19 200	-20 200
Förrådshyror	20 400	19 500
Övriga rörelseintäkter	39 510	38 918
	739 854	737 362
Not 2 Drift- och fastighetskostnader		
Fastighetsel	25 632	22 650
Fjärrvärme	193 476	190 672
Vatten	46 851	41 149
Sophämtning	19 665	17 172
Städning m.m.	0	424
Sotning, OVK m.m.	0	0
Gård	7 265	4 009
Övriga fastighetskostnader	0	1 978
Reparationer	5 995	23 009
Planerat underhåll	33 522	507 623
Fastighetsförsäkring	14 207	13 260
Tomträttsavgäld	82 400	76 825
Kabel-TV	4 596	4 528
Bredband	35 100	35 100
Fastighetsavgift	22 412	21 190
Öresavrundning	1	0
	491 122	959 589
Not 3 Övriga externa kostnader		
Medlems- och föreningsavgifter	4 240	4 240
Förbrukningsmaterial/-inventarier	0	1 910
Redovisningstjänster	3 316	3 016
IT-tjänster	2 438	2 438
Bankkostnader	1 442	1 245
Datortillbehör	0	0
Besiktningsskostnader	27 500	55 738
Övriga externa tjänster	0	1 600
	38 936	70 187

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	16 428	0
Föreningsvald revisor	3 285	3 285
	19 713	3 285
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar byggnad	57 657	57 657
Avskrivningar förbättringsutgifter byggnad	4 572	4 572
Avskrivningar byggnadstillbehör	11 500	11 500
Avskrivningar uppskrivet värde byggnad	47 645	47 645
	121 374	121 374

	2025-12-31	2024-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 765 745	5 765 745
Uppskrivning byggnad	4 049 874	4 049 874
Förbättringsutgifter byggnad	898 523	898 523
Byggnadstillbehör	462 653	462 653
	11 176 795	11 176 795
Årets anskaffningar och förbättringar		
Byggnader	0	0
Uppskrivning byggnad	0	0
Förbättringsutgifter byggnad	0	0
Byggnadstillbehör	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärden	11 176 795	11 176 795
Akkumulerade avskrivningar/nedskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	-988 590	-930 933
Uppskrivning byggnad	-142 935	-95 290
Förbättringsutgifter byggnad	-782 064	-777 492
Byggnadstillbehör	-439 658	-428 158
	-2 353 247	-2 231 873
Årets av- och nedskrivningar		
Byggnader	-57 657	-57 657
Uppskrivning byggnad	-47 645	-47 645
Förbättringsutgifter byggnad	-4 572	-4 572
Byggnadstillbehör	-11 500	-11 500
	-121 374	-121 374
Summa ackumulerade avskrivningar/nedskrivningar	-2 474 621	-2 353 247
Restvärde vid årets slut	8 702 174	8 823 548
Varav		
Byggnader	4 719 498	4 777 155
Uppskrivning byggnad	3 859 294	3 906 939
Förbättringsutgifter byggnad	111 887	116 459
Byggnadstillbehör	11 495	22 995

Taxeringsvärden		
Byggnader	10 400 000	9 000 000
Mark	8 400 000	10 000 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald tomträttsavgäld	20 950	19 550
Förutbetald försäkringspremie	7 383	6 824
Övriga förutbetalda kostnader	10 829	6 999
	39 162	33 373
Not 8 Kassa och bank		
Penningmarknadskonto, Swedbank	222 885	257 797
Placeringskonto, Swedbank	310 627	309 915
	533 512	567 712
Not 9 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	1 122 133	1 007 133
Reservering enligt stadgar	115 000	115 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråkstagande enligt stadgar	-507 623	0
Ianspråkstagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	729 510	1 122 133

**Not 10 Övriga
skulder till
kreditinstitut**

Kreditgivare	Ingående skuld	Räntesats (%)	Villkorsändrings- dag	Utgående skuld
Swedbank Hypotek	1 250 000	3,12	3 månader	1 250 000 *
Swedbank Hypotek	1 500 000	1,39	2027-03-25	1 500 000
Swedbank Hypotek	2 300 000	3,03	3 månader	2 220 000 **
	5 050 000			4 970 000

Not

* Röntan avser ränta vid årsskiftet

** Varav kortfristig del 80 000 kr, räntan avser ränta vid årsskiftet

	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 387 375	5 387 375
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda årsavgifter	49 921	31 823
Förutbetalda hyresintäkter förråd	2 700	1 800
Upplupna utgiftsräntor	16 703	20 053
Upplupna driftkostnader	42 954	78 542
	112 278	132 218

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 11.44% 2026-01-01.

Avdraget för självförvaltning ändrades från 200:- till 300:- per månad från och med 2026-01-01.


Upprättandedatum: 2026-04-09



Peter Hägglund
Ordförande

2026-04-09

Datum



Anton Finnson
Ledamot

2026-04-09

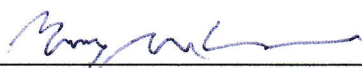
Datum



Erik Olander
Ledamot

2026-04-09

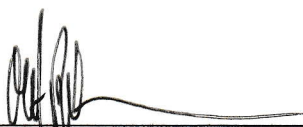
Datum



Magnus Larsson
Ledamot

2026-04-09

Datum



Olof Rosander
Ledamot

2026-04-09

Datum

Revisionsberättelse har lämnats:

2026-04-26

Datum



Daniel Videkull
Revisor



Susanna Videkull
Revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025

för

Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1

Vi har utfört revision av föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2025. Revisionen har omfattat föreningens räkenskaper och styrelsens verksamhet för året. Revisionen har utförts enligt god revisionssed.

Inga anmärkningar har framkommit och granskningen visade att styrelsen har fullföljt sina åligganden.

Vi rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025, samt att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag

Ort och datum: *Bromma 26/4-2026*



Daniel Videkull

Av föreningsstämma utsedd revisor

Ort och datum: *Bromma 26/4-2026*



Susanna Videkull

Av föreningsstämma utsedd revisor