



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ånimmen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ånimmen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2031. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949-1952.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 7 457 kvm och 24 lokaler om 1 765 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 222 kvm.

Styrelsens sammansättning

Catharina Lindh	Ordförande
Gerd Hallnemo	Vice ordförande
Jennie Monie	Styrelseledamot
Björne Nordgren	Suppleant
Hanna Christina Josefina Wåhlin	Suppleant
Henrik Nilsson	Suppleant
Niklas Dahlstrand	Suppleant
Peggy Anne Enquist	Suppleant

Valberedning

Håkan Demander
Johnny Karlsson
Petra Ekbom
Theodor Sundh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening

Revisorer

Johan Dahl Revisor Kvadrat Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2083.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Byte elstigar
Stambyte
Installation av plåtprofiler på utvändiga fönsterkarmar och balkongdörrar
- 2010** ● Tilläggsisolering vindar
- 2011** ● Bygge av tvättstuga
Byte av portar
Installation av bredband
- 2012** ● Installation av nytt låssystem
- 2013** ● Ventilation
- 2015** ● Dagvattenledningar
- 2019** ● Stamspolning
Markytor
- 2020** ● Lokalombyggnad
- 2021** ● Mindre fasadarbeten
- 2023** ● Miljörum (väggar)
Elstigar
Takarbeten
Flödesmätning stamventiler
Kärlskåp inkl markarbeten
- 2024** ● Kompletterande takarbeten
- 2025** ● Byte golvbeläggning tvättstuga

Planerade underhåll

- 2026-2029** ● Fasad- och balkongrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fibernät	Stokab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel TV	Tele2
Lokalvård	Städpoolen i Stockholm AB
Renhållning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Teknisk förvaltning och inre fastighetsskötsel	Driftia
Yttre fastighetsskötsel och snö och halkbekämpning	HTJ AB/Två smålänningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare till SBC, den 1 januari 2025

Föreningens tre lån omförhandlades. Två av dem flyttades till SEB. Ett är kvar på Nordea

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 063 286	8 716 000	8 455 473	8 153 412
Resultat efter fin. poster	-2 343 630	-2 730 525	-3 438 900	-1 975 983
Soliditet (%)	72	73	73	73
Yttre fond	8 377 231	7 588 423	21 484 400	20 487 142
Taxeringsvärde	260 789 000	262 936 000	262 936 000	262 936 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	810	771	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	67	65	66
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 799	6 028	6 028	6 063
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 569	4 689	4 689	4 716
Sparande / kvm totalyta, kr	89	5	97	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	186	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	46	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	250	225	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	6,91	-	-
Räntekänslighet (%)	7,12	7,4	7,8	8,0

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

Anledningen till att föreningen redovisar ett underskott under perioden är främst ökade kostnader kopplade till underhåll samt investeringar i säkerhetshöjande åtgärder. Bland annat har utrustning installerats för att försvåra för obehöriga att ta sig in i källarutrymmen på Malgomajvägen 10-18, vilket varit en prioriterad insats för att öka tryggheten i fastigheten.

Utöver detta har även de löpande omkostnaderna ökat, vilket sammantaget har påverkat föreningens resultat negativt. Dessa åtgärder bedöms dock som nödvändiga för att säkerställa en trygg och välfungerande boendemiljö på lång sikt.

För att motverka fortsatta underskott beslutades en höjning av månadsavgiften med 10 %, vilken trädde i kraft den 1 februari. Åtgärden är ett led i att anpassa föreningens intäkter till den ökade kostnadsnivån. Parallellt med detta genomför styrelsen en översyn av föreningens samtliga kostnader i syfte att identifiera möjliga besparingar. Bland dessa kan nämnas stängning av sopnedkasten samt byte av leverantörer av olika tjänster.

Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom avgiftshöjningar eller upptag av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	138 021 834	-	-	138 021 834
Upplåtelseavgifter	14 434 617			14 434 617
Fond, yttre underhåll	7 588 423	-	788 808	8 377 231
Balanserat resultat	-37 187 059	-2 730 525	-788 808	-40 706 392
Årets resultat	-2 730 525	2 730 525	-2 343 630	-2 343 630
Eget kapital	120 127 289	0	-2 343 630	117 783 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 917 584
Årets resultat	-2 343 630
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-788 808
Totalt	-43 050 022

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	385 581
Balanseras i ny räkning	-42 664 441

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 063 287	8 717 370
Övriga rörelseintäkter	3	49 539	8 552
Summa rörelseintäkter		9 112 826	8 725 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 777 997	-6 265 662
Övriga externa kostnader	9	-647 223	-498 778
Personalkostnader	10	-185 515	-146 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 775 196	-2 722 522
Summa rörelsekostnader		-10 385 931	-9 633 930
RÖRELSERESULTAT		-1 273 105	-908 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 984	39 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 086 509	-1 862 383
Summa finansiella poster		-1 070 525	-1 822 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 343 630	-2 730 525
ÅRETS RESULTAT		-2 343 630	-2 730 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	154 376 146	156 203 937
Maskiner och inventarier	13	3 435 409	3 582 084
Summa materiella anläggningstillgångar		157 811 555	159 786 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 811 555	159 786 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 532	330 730
Övriga fordringar	14	5 016 222	93 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	501 366	477 163
Summa kortfristiga fordringar		5 655 120	900 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		111 684	4 533 011
Summa kassa och bank		111 684	4 533 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 766 804	5 433 921
SUMMA TILLGÅNGAR		163 578 359	165 219 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 456 450	152 456 450
Fond för yttre underhåll		8 377 231	7 588 423
Summa bundet eget kapital		160 833 681	160 044 873
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 706 392	-37 187 059
Årets resultat		-2 343 630	-2 730 525
Summa ansamlad förlust		-43 050 022	-39 917 584
SUMMA EGET KAPITAL		117 783 659	120 127 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 988 300	0
Övriga långfristiga skulder		278 243	0
Summa långfristiga skulder		15 266 543	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 250 000	43 238 300
Leverantörsskulder		451 482	834
Skatteskulder		31 945	45 680
Övriga kortfristiga skulder		180 649	314 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 614 081	1 493 444
Summa kortfristiga skulder		30 528 157	45 092 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 578 359	165 219 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 273 105	-908 008
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 775 196	2 722 522
	1 502 091	1 814 513
Erhållen ränta	15 984	39 866
Erlagd ränta	-1 366 484	-1 893 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 591	-38 971
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	244 963	-517 473
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	703 779	-443 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 100 333	-999 739
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-800 730	-301 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-800 730	-301 884
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	278 243	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	278 243	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	577 845	-1 301 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 533 011	5 834 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 110 856	4 533 011

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ånimmen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2,50 - 5,00 %
El	2,50 %
Fasader	4,33 %
Fönster	2,50 - 2,59 %
Sekundärbyggnader	5,00 %
Stomme och grund	0,56 - 2,33 %
Restpost	2,33 %
Yttertak	4,58 %
Stamledningar Värme	2,33 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 20,00 %
Installationer	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 069 595	5 784 312
Hysesintäkter bostäder	437 035	439 755
Hysesintäkter lokaler	431 699	323 056
Hysesintäkter lokaler, moms	1 648 749	915 169
Hysesintäkter garage	66 120	66 120
Hysesintäkter p-plats	232 828	216 360
Hysesintäkter p-plats, moms	0	7 200
Hysesintäkter förråd	2 028	0
Hysesintäkter övr objekt	0	47 437
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	882 896
Deb. fastighetsskatt	146	42 009
Deb. fastighetsskatt, moms	72 023	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-69 762
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-580
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-23 487
Elintäkter laddstolpe moms	6 043	0
Uppvärmning	0	1 101
Uppvärmning, moms	0	22 764
Gemensamhetslokal	27 650	14 323
Påminnelseavgift	1 980	1 260
Dröjsmålsränta	462	0
Pantsättningsavgift	13 524	7 830
Överlåtelseavgift	10 290	14 210
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	3 724	0
Andrahandsuthyrning	35 770	25 397
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 222	0
Öres- och kronutjämning	6	0
Summa	9 063 287	8 717 370

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	26 775	0
Övriga intäkter	22 764	8 552
Summa	49 539	8 552

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	277 130	273 630
Fastighetsskötsel gård enl avtal	168 870	163 566
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	136 723	154 648
Städning enligt avtal	161 290	202 231
Städning utöver avtal	29 039	48 454
Besiktningar	0	16 355
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	49 845
Brandskydd	24 867	0
Myndighetstillsyn	16 675	0
Gårdkostnader	44 031	0
Gemensamma utrymmen	3 698	0
Sophantering	17 289	0
Snöröjning/sandning	119 778	119 572
Serviceavtal	79 771	26 611
Mattvätt/Hyrmattor	27 061	0
Förbrukningsmaterial	7 281	3 573
Summa	1 113 504	1 058 485

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-47 959	95 365
Installationer	0	2 375
Bostadsrättslägenheter	0	7 763
Hyseslokaler	0	319
Tvättstuga	49 087	13 228
Trapphus/port/entr	19 637	52 214
Källarutrymmen	6 147	0
Sophantering/återvinning	9 525	0
Dörrar och lås/porttele	166 198	105 199
Övriga gemensamma utrymmen	0	97 515
VVS	41 573	49 737
Värmeanläggning/undercentral	3 383	3 193
Ventilation	18 511	32 700
Elinstallationer	72 346	9 450
Tak	0	12 176
Fasader	35 310	0
Mark/gård/utemiljö	41 033	0
Garage/parkering	0	6 875
Vattenskada	490	72 033
Skador/klotter/skadegörelse	19 862	19 272
Summa	435 143	579 415

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	2 139	0
Dörrar och lås	137 411	0
Gemensamma utrymmen	0	54 605
VVS	112 379	0
Fönster	76 598	0
Mark/gård/utemiljö	57 053	0
Garage/parkering	0	3 500
Summa	385 581	58 105

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	188 699	170 135
Uppvärmning	1 677 043	1 715 895
Vatten	522 411	423 229
Sophämtning/renhållning	285 340	276 569
Grovsopor	23 607	8 720
Summa	2 697 099	2 594 548

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 742	73 196
Självrisk	58 303	0
Tomträttsavgäld	1 402 000	1 298 000
Kabel-TV	67 810	0
Bredband	192 769	280 583
Fastighetsskatt	353 046	323 330
Summa	2 146 670	1 975 109

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 125
Tele- och datakommunikation	4 943	10 339
Juridiska åtgärder	210 465	0
Inkassokostnader	5 328	515
Revisionsarvoden extern revisor	48 605	15 175
Styrelseomkostnader	20 277	0
Fritids och trivselkostnader	2 426	0
Föreningskostnader	12 544	675
Förvaltningsarvode enl avtal	125 240	140 278
Överlåtelsekostnad	21 028	11 460
Pantsättningskostnad	21 777	5 730
Övriga förvaltningsarvoden	24 101	36 301
Korttidsinventarier	0	2 988
Administration	32 539	11 298
Konsultkostnader	109 692	248 481
Vidarefakturerade kostnader	1 070	0
Tidningar och facklitteratur	367	0
Föreningsavgifter	6 823	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	6 515
Övriga externa kostnader	0	7 898
Summa	647 223	498 778

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	107 400	55 000
Övriga arvoden	42 000	63 800
Arbetsgivaravgifter	36 115	28 168
Summa	185 515	146 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 086 477	1 840 512
Dröjsmålsränta	25	206
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	855
Övriga räntekostnader	2	0
Övriga finansiella kostnader	0	20 810
Summa	1 086 509	1 862 383

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 379 296	181 379 296
Årets inköp	653 885	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 033 181	181 379 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 175 359	-22 709 877
Årets avskrivning	-2 481 676	-2 465 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 657 035	-25 175 359
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 376 146	156 203 937
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	136 789 000	151 936 000
Summa	260 789 000	262 936 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 332 331	4 030 447
Årets inköp	146 845	301 884
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 479 176	4 332 331
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-750 247	-493 207
Årets avskrivning	-293 520	-257 039
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 043 767	-750 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 435 409	3 582 084

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	226	93 017
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 025	0
Övriga kortfristiga fordringar	15 799	0
Transaktionskonto	909 029	0
Borgo räntekonto	4 090 144	0
Summa	5 016 222	93 017

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	85 903	0
Förutbet försäkr premier	35 881	30 668
Förutbet kabel-TV	10 017	38 032
Förutbet tomträttsavgäld	350 500	0
Förutbet bredband	18 320	0
Upplupna intäkter	745	0
Övr förutb kostn uppl int	0	408 463
Summa	501 366	477 163

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,24 %	18 250 000	18 250 000
SEB	2029-10-28	2,70 %	14 988 300	0
Nordea	Löst	0,00 %	0	14 988 300
Nordea	2026-04-16	2,50 %	10 000 000	10 000 000
Summa			43 238 300	43 238 300
Varav kortfristig del			28 250 000	43 238 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 238 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 884	0
Uppl kostn el	16 692	17 408
Uppl kostnad Värme	229 231	224 571
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	72 753	352 728
Uppl kostn vatten	230 977	123 158
Uppl kostnad Sophämtning	44 272	0
Uppl kostn bredband	-252	0
Uppl kostnad arvoden	27 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 483	0
Förutbet hyror/avgifter	948 041	702 515
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	3 023
Uppl. driftskostnader	0	48 040
Beräkn arvode revision	0	22 000
Summa	1 614 081	1 493 444

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Avgiftshöjning med 10% från 1/2 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Catharina Lindh
Ordförande

Gerd Hallnemo
Vice ordförande

Jennie Monie
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision
Johan Dahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 13:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:57

DOCUMENT ID:

BkEjvjx0Zx

ENVELOPE ID:

Hk7jvjxRbg-BkEjvjx0Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Ånimmen, 769606-2889 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

a2d925b5153ed2018a4b86613f56bc16201ff619a853e1
478a2fb07d450796099273fbafc54e015aa2238c46ce7fc
2a5ee031ab1ac04f05bbb7168baaa25cc8a

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. Catharina Lindh tina@brfanimmen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:47 30.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.236
2. Gerd Margareta Hallnemo gerd@brfanimmen.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:25 30.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 77.24.7.37
3. JENNIE MONIE jennie@brfanimmen.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 08:47 30.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.106.157
4. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 13:07 02.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8

* 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 Änimmen

Org.nr 769606-2889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Änimmen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Änimmens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Änimen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Änimen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utförd 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 vi 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 vår 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 prövar 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2026 11:57

DOCUMENT ID:

B1ZVjPoe0-l

ENVELOPE ID:

BymsDoe0-e-B1ZVjPoe0-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ånimmen 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

626fc631195d3812c72382efecb1ae1e889d08ad15ab43
ca2b126d475a497e2dcd4321b9f64c4db0f08ee4cb8254
1b951ddac6d614a029d2ff7a142f6e3357bd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson D ahl	Signed	02.05.2026 13:06	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevi on.se	Authenticated	02.05.2026 13:06	Low	IP: 46.252.10.8

* 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

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

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