

Brf Samaritgränd 1



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Samaritgränd 1

769614-8225

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Samaritgränd 1 (769614-8225) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rosenlundsgatan 22/Samaritgränd 1. Postsäcken 9 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2048-01-10. Underhållsplanen är aktuell och revideras löpande.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 698
1	Lokaler, hyresrätt	100

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-16. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Pia Fagerström	Ordförande
Kerem Yazgan	Kassör
Emma Feuk	Sekreterare
Karin Nordin	Ledamot
Eric Rosse	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Porten mot gatan har automatiserats
2024	Ny port mot innergård
2023	Målning av fastighetens plåttak
2021	OVK är utförd och godkänd
2020	Tvättstugan uppdaterades med nya tvättmaskiner och torkskåp
2019	Renovering av fasad mot gatan samt visst underhåll mot gården
2018	Energideklaration utförd
2017	Brandskyddsbesiktning utförd och godkänd
2016	Öppnat upp till gemensam ny innergård med omkringliggande fastigheter
2015	Spolning av avloppsstammar, från källare till offentlig anslutning
2013	OVK är utförd och godkänd
2010	Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (målning mm)
2009	Renovering av hisskorg
2009	Renovering av ytterdörr, gårdsdörr samt entré
2009	Renovering av föreningens tre hyresrätter
2008	Två vindslägenheter har färdigställts
2008	Tre köksstammar har bytts, fastighetens samtliga stammar därmed bytta
2008	Nya elledningar/elstigar dragits/installerats i samtliga lägenheter
2008	Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation
2008	Samtliga värmeelementstermostater har bytts. Värmen har injusterats
2008	Ny fjärrvärmecentral har installerats
2007	Föreningen har under 2007 sålt råvinden
2007	Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
2007	Källaren byggts om till 26 källarkontor, vinden tömts på samtliga förråd
2005	OVK är utförd och godkänd
2004	Yttertak omlagt, Renovering av fasaden inåt gården
2001	1 köksstam bytt, 2 nya tvättmaskiner
1993	Alla badrumsstammar bytta
1980	Fjärrvärme

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 42 st. Under året har 8 tillkommit samt 8 avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består till största del på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har god ekonomi med stark kassa som grund för såväl fortsatt drift som planerade underhåll kommande år. Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och är redo att vidtaga åtgärder om det skulle behövas.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 368	1 372	1 100	1100
Resultat efter fin. poster (tkr)	-162	-166	-318	-169
Soliditet (%)	98,4	98,4	98,4	98,5
Årsavgifter kr/kvm	716	716	568	573
Skuldsättning kr/kvm totalyta	167	167	167	167
Skuldsättning kr/kvm brf yta	177	177	177	177
Räntekänslighet %	0%	0%	0%	0%
Energikostnad kr/kvm	237	231	231	204
Sparande per kvm	70	156	-6	115
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89%	89%	84%	88%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	598 064	-6 917 694	-166 125	41 408 100
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			101 615	-101 615		
Balanseras i ny räkning				-166 125	166 125	
Årets resultat					-161 784	-161 784
Belopp vid årets utgång	42 999 999	4 893 857	699 679	-7 185 434	-161 784	41 246 316

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 185 435
Årets resultat	<u>-161 784</u>
Totalt	-7 347 219
Avsättning till yttre fond	226 203
Uttag ur yttre fond	-32 766
Balanseras i ny räkning	<u>-7 540 656</u>
Summa	-7 347 219

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 368 022	1 371 581
Övriga rörelseintäkter		1 020	480
Summa rörelseintäkter		1 369 042	1 372 061
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 161 465	-1 162 844
Övriga externa kostnader	4	-29 175	-28 125
Personalkostnader och arvoden	5	-76 776	-84 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 616	-255 616
Summa rörelsekostnader		-1 523 032	-1 531 498
Rörelseresultat		-153 990	-159 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 101	11 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 894	-18 023
Summa finansiella poster		-7 793	-6 688
Resultat efter finansiella poster		-161 783	-166 125
Resultat före skatt		-161 783	-166 125
Årets resultat		-161 784	-166 125

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 989 053	41 244 670
Summa materiella anläggningstillgångar		40 989 053	41 244 670
Summa anläggningstillgångar		40 989 053	41 244 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	908 145	839 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 753	8 327
Summa kortfristiga fordringar		916 898	847 394
Summa omsättningstillgångar		916 898	847 394
SUMMA TILLGÅNGAR		41 905 951	42 092 064

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 893 856	47 893 856
Fond för yttre underhåll		699 679	598 064
Summa bundet eget kapital		48 593 535	48 491 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 185 435	-6 917 694
Årets resultat		-161 784	-166 125
Summa fritt eget kapital		-7 347 219	-7 083 819
Summa eget kapital		41 246 316	41 408 101
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		41 851	37 946
Summa avsättningar		41 851	37 946
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	300 000	300 000
Leverantörsskulder		101 760	69 988
Skatteskulder		3 089	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 935	276 029
Summa kortfristiga skulder		617 784	646 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 905 951	42 092 064

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-153 991	-159 437
Avskrivningar	255 616	255 616
Erlagd ränta och ränteintäkter	-7 793	-6 688
	<u>93 832</u>	<u>89 491</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 832	89 491
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	79
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	222	69 552
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	31 772	-115 696
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-60 006	110 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 820	154 137
 Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	3 905	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 905	
 Årets kassaflöde	69 725	154 137
Likvida medel vid årets början	816 984	662 847
Likvida medel vid årets slut	886 709	816 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad	0,5-2,0-5,0	(0,5-2,0-5,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 216 332	1 216 281
Hyror	139 092	140 496
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 595	14 801
Övriga hyresintäkter	3	3
	1 368 022	1 371 581

I föreningens årsavgifter ingår värme, sophantering, kallt och varmt vatten, städning av gemensamma utrymme samt tillträde till den gemensamma gårdens faciliteter.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	52 365	62 151
Städning	46 661	37 852
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 740	16 516
Snöröjning	19 250	22 687
Reparationer	185 828	99 266
El	62 810	47 291
Uppvärmning	294 607	332 211
Vatten	69 172	60 976
Sophämtning	77 646	66 602
Försäkringspremie	47 797	43 967
Fastighetsavgift bostäder	49 996	47 270
Fastighetsskatt lokaler	6 520	6 010
Övriga fastighetskostnader	15 649	19 824
Kabel-tv/Bredband/IT	51 561	62 440
Förvaltningsarvode ekonomi	81 056	77 335
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 488
Panter och överlåtelser	14 333	17 190
Juridiska åtgärder	29 541	-
Övriga externa tjänster	10 167	11 180
	1 128 699	1 038 256
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	2 891	9 785
Installationer	29 875	-
Värme	-	13 421
El	-	8 470
Övrigt	-	92 912
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 161 465	1 162 844

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Konsultarvode	5 925	6 250
Revisionarvode	23 250	21 875
Summa	29 175	28 125

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	54 435
Sociala kostnader	17 976	30 478
	76 776	84 913

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
	45 077 316	45 077 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 832 646	-3 577 030
-Årets avskrivning enligt plan	-255 617	-255 616
	-4 088 263	-3 832 646
Redovisat värde vid årets slut	40 989 053	41 244 670
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 652 000	22 401 000
Mark	48 000 000	53 000 000
	74 652 000	75 401 000
Bostäder	74 000 000	74 800 000
Lokaler	652 000	601 000
	74 652 000	75 401 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	21 435	21 120
Skattefordran		147
Avräkningskonto Fastighetsägarna	886 710	816 985
Summa	908 145	838 252

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	2024 Skuldbelopp	Amortering/ Upplåning	2023 Skuldbelopp
Swedbank	2026-02-28	3,583%	300 000		300 000
			300 000		300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000		300 000
			300 000		300 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 990 000	9 990 000
Summa ställda säkerheter	9 990 000	9 990 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signering.

Årsredovisningens innehåll beslutades 22 april 2026

Pia Fagerström
Styrelseordförande

Kerem Yazgan

Emma Feuk

Karin Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 -

Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

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."

Karin Nordin

Styrelseledamot

Serienummer: 15d6ef8757d43a[...]28d3d14d986a2

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 09:15:53 UTC



EMMA OLSSON FEUK

Styrelseledamot

Serienummer: 694da7ee8b24a4[...]766087bf328ec

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-29 09:47:17 UTC



KEREM YAZGAN

Styrelseledamot

Serienummer: 502a5eaf50dbd6[...]1cb8f2c2284f7

IP: 94.137.xxx.xxx

2026-04-29 10:06:02 UTC



Pia Marie Helena Fagerström

Ordförande

Serienummer: c80f05e21211a7[...]bec840fbfb233

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-04-29 22:20:32 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-30 05:07:08 UTC



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.