

Brf Ämmern 1
Org nr 769612-1354

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Larsson	Ordförande	2027
Kathleen Andreassen	Ledamot	2027
Jonas Johansson	Ledamot	2027
Martin Lindqvist	Ledamot	2027
Philip Simonsson	Ledamot	2027
Patrik Gasslander	Suppleant	2026

Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden under året, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18 och föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslutade att styrelsearvode skall utgå med 10 000, styrelsen har beslutat att efterskänka arvudet till föreningen.

Brf Ämmern 1 ligger på Årstagatan 12 i Årsta och bildades 2010-06-15. Föreningen består av 18 bostadsrätter och tre hyreslokaler, lokalerna är per 2025-12-31 outhyrda.

Nybyggnadsår 1943. Värdeår 1943.
18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Total boyta är 960 m², lokalyta 138 m².
Besiktning av huset utfördes i februari 2010.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2045. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 6 504 000 kr under 24 år.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Stockholm Ämmern 1 med adresser Årstavägen 12, Årstavägen 14 och Årstavägen 16. Aktuell avgäldsperiod löper 2025-01-01 t.o.m. 2034-12-31 med en årlig avgäld om 177 900 kr. Tomträttsavtalet löper 1945-01-01--2005-01-01 och förlängs efter första perioden med fyrtio år åt gången. Fastighetsägaren kan således säga upp tomträtten till upphörande 2045-01-01.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.
Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Fastighetsförvaltningen sköts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med årsstämman 2025-05-06 fattades beslut 1 av 2 gällande antagande om nya stadgar.

I samband med budgetarbetet under hösten 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 % inför 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	1 141 180	1 029 527	961 629	894 285
Resultat efter finansiella poster	kr	-44 341	-86 143	-753 097	-105 488
Soliditet	%	70	70	70	70
Likviditet	%	659	567	555	791
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 177	1 070	973	846
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 177	1 070	973	846
Skuldsättning per kvm	kr	6 939	7 026	7 116	7 214
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 937	8 035	8 139	8 251
Energikostnad per kvm	kr	268	253	216	200
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,7	7,5	8,4	9,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,7	7,5	8,4	9,8
Sparande per kvm	kr	231	192	237	281
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,0	99,8	96,6	90,8

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	19 017 630	631 166	-1 404 671	-86 143
Reservering till yttre fond		219 000	-219 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-86 143	86 143
Årets resultat				-44 341
Belopp vid årets utgång	19 017 630	850 166	-1 709 813	-44 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 709 813
Årets resultat	-44 341

-1 754 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	271 000
I ny räkning balanseras	-2 025 154

-1 754 154

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-44 341
Dispositioner	-271 000

Årets resultat efter dispositioner	-315 341
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 121 166
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 141 180	1 029 527
Summa rörelseintäkter		1 141 180	1 029 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-603 156	-556 969
Övriga externa kostnader	5	-85 969	-74 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 494	-297 494
Summa rörelsekostnader		-986 619	-928 854
Rörelseresultat		154 561	100 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	49 652	63 270
Räntekostnader		-248 554	-250 086
Summa finansiella poster		-198 902	-186 816
Resultat efter finansiella poster		-44 341	-86 143
Årets resultat		-44 341	-86 143
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-44 341	-86 143
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-271 000	-219 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-315 341	-305 143

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

23 993 464

24 280 142

Inventarier, verktyg och installationer

8

5 789

16 605

Summa materiella anläggningstillgångar

23 999 253

24 296 747

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 100

2 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 100

2 100

Summa anläggningstillgångar**24 001 353****24 298 847****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

3 964

118

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 564

57 418

Klientmedel i SHB

1 862 451

1 736 323

Summa kortfristiga fordringar

1 928 979

1 793 859

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 481

1 481

Summa kassa och bank

1 481

1 481

Summa omsättningstillgångar**1 930 460****1 795 340****Summa tillgångar****25 931 813****26 094 187**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 017 630	19 017 630
Fond för yttre underhåll		850 166	631 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 867 796</i>	<i>19 648 796</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 709 813	-1 404 671
Årets resultat		-44 341	-86 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 754 154</i>	<i>-1 490 814</i>
Summa eget kapital		18 113 642	18 157 982
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 924 955	1 813 261
Summa långfristiga skulder		3 924 955	1 813 261
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 694 561	5 900 739
Leverantörsskulder		28 833	55 548
Skatteskulder		0	3 001
Övriga skulder	12	1 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 646	163 656
Summa kortfristiga skulder		3 893 216	6 122 944
Summa eget kapital och skulder		25 931 813	26 094 187

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	154 560	100 673
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	297 494	297 494

Utdelning	31 500	29 400
Erhållen ränta	18 152	33 870
Erlagd ränta	-248 554	-250 086

	253 152	211 351
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 991	-14 921
Ökning/minskning leverantörsskulder	-26 714	29 004
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	3 165	3 226

Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 612	228 660
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-94 484	-99 485
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 484	-99 485
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 737 803	1 608 628
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 863 932	1 737 803
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	(t.o.m. år 2109)
Stambyte	99 år	(t.o.m. år 2109)
Kallvattenrör	50 år	(t.o.m. år 2063)
Fastighetsboxar	15 år	(t.o.m. år 2025)
Tvättmaskin	15 år	(t.o.m. år 2027)
Tvättmaskin 2	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 130 040	1 027 224
Hyror lokaler	186 000	186 000
Övriga intäkter	11 140	2 303
Brutto	1 327 180	1 215 527
Hyresförluster vakanser lokaler	-186 000	-186 000
Summa nettoomsättning	1 141 180	1 029 527

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	34 802	40 507
Reparationer, löpande underhåll	24 714	33 784
Elavgifter	25 669	19 359
Uppvärmning	216 024	211 261
Vatten och avlopp	52 901	46 924
Renhållning	28 872	25 504
Försäkringar	61 533	58 492
Tomträttsavgäld	117 400	75 600
Kabel-TV / Internet	6 450	6 358
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 792	39 180
Summa driftskostnader	603 157	556 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Revision	23 600	24 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 745	45 210
Övriga förvaltningskostnader	15 024	3 956
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	85 969	74 391

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 103	33 839
Övriga ränteintäkter	49	31
Utdelning MBF	31 500	29 400
Summa finansiella intäkter	49 652	63 270

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 242	27 787 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 242	27 787 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 507 100	-3 220 422
Årets avskrivningar	-286 678	-286 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 793 778	-3 507 100
Utgående planenligt värde	<u>23 993 464</u>	<u>24 280 142</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>23 993 464</u>	<u>24 280 142</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 576 000	12 384 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	19 200 000
	<u>30 776 000</u>	<u>31 584 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	30 400 000	30 600 000
Lokaler	376 000	984 000
	<u>30 776 000</u>	<u>31 584 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 006	131 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 006	131 006
Ingående ackumulerade avskrivningar	-114 401	-103 585
Årets avskrivningar	-10 816	-10 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 217	-114 401
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>5 789</u>	<u>16 605</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3	118
Skattefordringar	3 961	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 964</u>	<u>118</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,06	2026-06-01	1 813 261
Stadshypotek	2,91	90 dagar rörligt	1 813 296
Stadshypotek	3,04	2028-01-30	704 619
Stadshypotek	2,83	2027-01-30	1 784 957
Stadshypotek	2,89	2028-06-01	1 503 383
Summa skulder till kreditinstitut			7 619 516
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-94 484
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 600 077
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 924 955
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 147 096

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 176	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 176</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-23. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Johan Karl-Oskar Larsson
Ordförande

Kathleen Rose-Marie E Andreassen

Karl Jonas Eric Johansson

Karl Martin Lindqvist

Philip Gustav Axel Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHAN LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 08:47:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Karl-Oskar Larsson

Johan Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.67.172.27

KATHLEEN ANDREASEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 17:59:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATHLEEN ANDREASEN

Kathleen Andreassen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.83.73

JONAS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 11:47:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL JONAS ERIC
JOHANSSON

Jonas Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.197.159.247

MARTIN LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 08:17:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN LINDQVIST

Martin Lindqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.84.46

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: PHILIP SIMONSSON

Philip Simonsson

2026-04-30 06:07:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.87.227

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2026-04-30 08:22:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.112