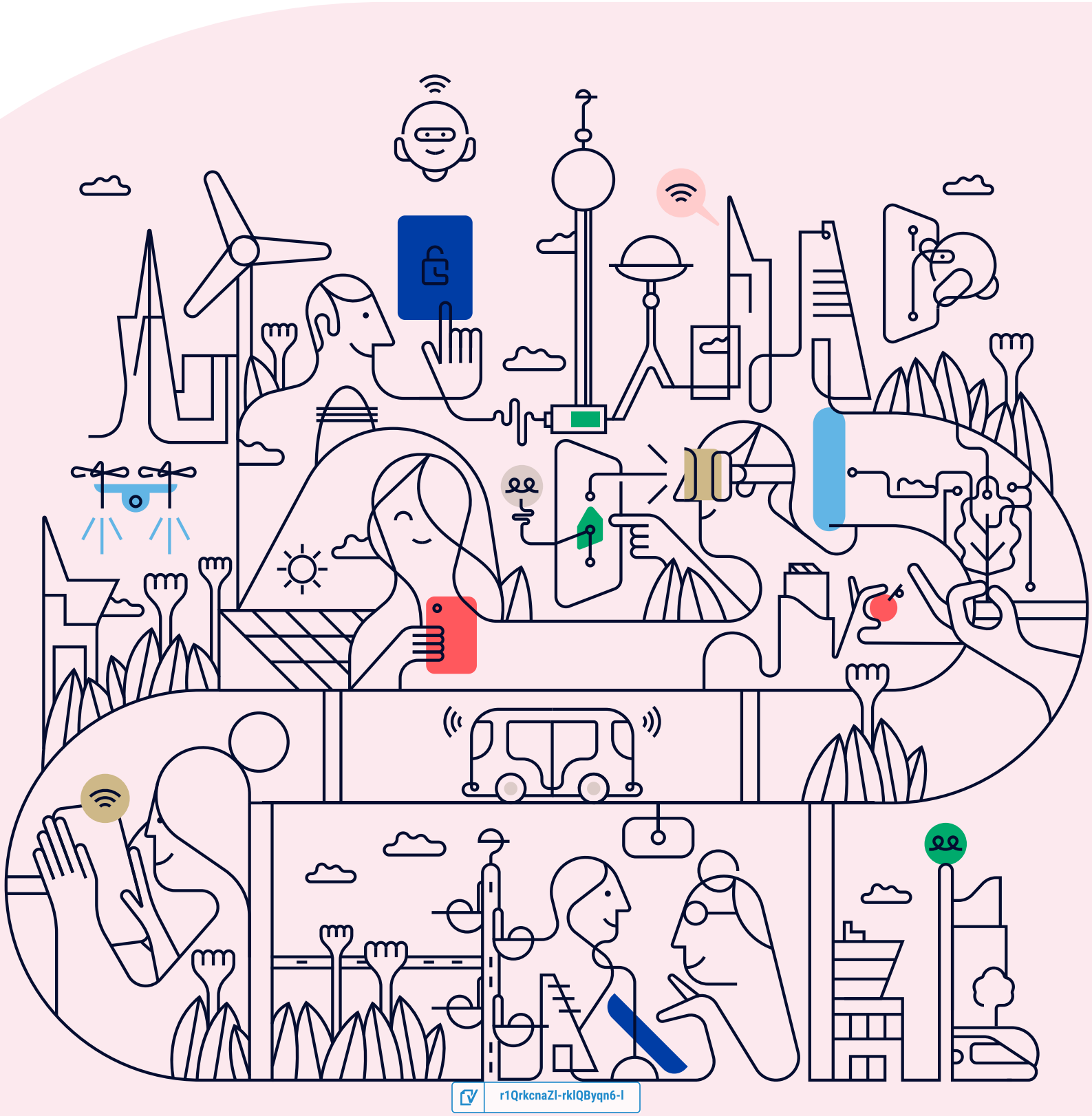
2025

Årsredovisning

Brf St Primus



r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf St Primus

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. 6
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. 18**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

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.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 16:17	1999	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen är tecknad via försäkringsförmedlaren Arthur J. Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 1 168 kvm och 1 lokal om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 196 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Kimmelid	Ordförande
Anna-Karin Gustavsson	Kassör
Staffan Dempe	Styrelseledamot
Glenn Karjalainen	Suppleant
Jamie Anslow	Suppleant

Valberedning

Cajsa Johansson
Sylvi Francis

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulf Johansson Auktoriserad revisor Frejs revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-28. En andra röstning för att besluta om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1987-1989	Omläggning av tak Elstambyte Omputsning av fasad Rörstambyte
2007	Takrenovering - Läckage åtgärdat Målning av fönster Tvättning/målning av fasad Nya balkonger - Nybyggda takbalkonger till lägenhet 6 och 12 Renovering av balkonger
2007-2008	Upprustning av tvättstuga
2008	Cykelförråd på innergården - Nybyggnation Energideklaration
2010-2011	Renovering av trappuppgångar och tvättstuga
2012	Renovering av lokal - Nytt pentry, golvarbete, målning
2013-2014	Radonmätning - Extra mätning i läg nr 1 och läg nr 11
2014	Spolning av avloppsrör - Spolning
2015	Cirkulationspump och säkerhetsventil för värmesystemet är utbytta Porttelefon system OVK-besiktning
2016	Avstängningsventiler vid vattenmätare bytta
2017	Torktumlare bytt

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

2018
- Byte av belysning i trapphusen
- Renovera kök i hyresrätt
- Installation av fiber - Ny leverantör Telia. Internet ingår i avgiften och hyran

2019
- Ändrad funktion på portlås till portgången
- Översyn av lås i ytterdörrarna
- Byte av arbetsbrytare för frånluftsfläkt på taket
- Akut reparation av takläckage vid brandmur.
- Nya brandvarnare i samtliga trapphus
- Nytt hänglås till cykelförråd
- Ny belysning och elinstallation till cykelförråd

2020
- Lagning av dagvattenledning under källargolvet, uppgång A
- Rensning av takrännor - Samt nya lövsilar
- Lagning av vår del av dagvattenledning (stuprörsanslutning) - Åtgärd gjord tillsammans med samfälligheten Skälet
- Fogning av stentrappa och håligheter i stenmur i cykelförråd

2021
- Spolning av avloppsrör - Underhållsspolning i samtliga uppgångar
- Renovering av hyreslägenhet inför försäljning
- Byte av utvändig porttelefon i B-uppgång pga bristande funktion
- Genomgång och vid behov byte av radiatortermostater. - Genomgång av samtliga lägenheter i samband med OVK-besiktning
- OVK-besiktning - Se över fläktsystem samtidigt
- Energideklaration

2021-2022
- Renovering av befintliga balkonger - 2 stycken på gårdssidan

2022
- Byte av porttelefonanläggningar i hela fastigheten till mobilfunktion

2023
- Putslagning och målning av nedre delen av fasad mot gatan
- Omläggning av yttertak samt tillhörande plåtarbeten
- Fönster översyn och målning samt målning av portdörrar

2024
- Relining av avloppsstammar i hela fastigheten

2025
- Tillsyn av taket efter bytet 2023
- Byte av fläkt i torkrum

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Planerade underhåll

2026
- Byte ventilationsfläkt
- Sophanteringsstation - uppdatering enligt nya regler

2027
- OVK
- Tillsyn av taket efter bytet 2023

2027-2029
- Fönsterbyte
- Målning trapphus

2029
- Tillsyn av taket efter bytet 2023

2031
- Ny energideklaration

2033
- OVK

2034
- Besiktning av avloppsstammar

2035
- Översyn cirkulationspump

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Enkla bolaget i Sverige
Fastighetsskötsel	Lundin Fastighetsskötsel
Fjärrvärme	Göteborg energi
Internetleverantör	Telia
Trappstädning	Lundin Fastighetsskötsel
Yttre skötsel och snörörning av gatusidan	Mark och Miljö

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skälet (Lunden 16:17), med en andel på 5.22%.

Samfälligheten förvaltar innergårdens gemensamhetsytor.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under två stämmor, ordinare årsstämma samet en extra stämma, röstat igenom nya stadgar. Dessa har registrerats hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi omförhandlat tre av våra lån.

Två av dem är bundna på 4 år med ränta på 2,76% samt ett på 3 år med ränta på 2,84%. Vi valde även att göra en engångsamortering på 500 000 SEK för att sänka våra räntekostnader.

När vi planerade budgeten för 2026 beslutade styrelsen att vi höja avgifterna från och med 2026-01 med 5%. Hyresrättens hyra höjdes med 10%.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	974 548	947 155	830 136	803 088
Resultat efter fin. poster	-159 512	-1 512 414	-2 876 136	-95 026
Soliditet (%)	24	24	34	56
Yttre fond	86 031	98 058	144 501	98 058
Taxeringsvärde	28 677 000	32 686 000	32 686 000	32 686 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	724	635	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	84,4	84,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 470	6 941	6 959	4 713
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 972	6 407	6 424	4 455
Sparande / kvm totalyta, kr	31	41	-24	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	30	35	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	154	124	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	63	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	239	221	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,10	2,78	-
Räntekänslighet (%)	8,93	9,58	10,96	-

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.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Resultatet påverkas av föreningens löpande kostnader, avskrivningar samt finansiella poster.
Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och gör bedömningen att årets resultat inte förändrar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning. Föreningen arbetar kontinuerligt med att planera underhåll och anpassa kostnader.
För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi beslutades därför om en avgiftshöjning från januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 371 086	-	-	4 371 086
Upplåtelseavgifter	3 072 953	-	-	3 072 953
Fond, yttre underhåll	98 058	-98 058	86 031	86 031
Kapitaltillskott	227 726	-	-	227 726
Balanserat resultat	-3 709 003	-1 414 356	-86 031	-5 209 390
Årets resultat	-1 512 414	1 512 414	-159 512	-159 512
Eget kapital	**2 548 406**	**0**	**-159 512**	**2 388 894**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 123 359
Årets resultat	-159 512
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 031
Totalt	**-5 368 902**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-5 368 902**

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

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	974 548	947 155
Summa rörelseintäkter		**974 548**	**947 155**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-600 667	-2 058 225
Övriga externa kostnader	8	-120 904	-79 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 080	-103 704
Summa rörelsekostnader		**-917 651**	**-2 241 913**
RÖRELSERESULTAT		**56 897**	**-1 294 758**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 840	20 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 249	-237 957
Summa finansiella poster		**-216 409**	**-217 656**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-159 512**	**-1 512 414**
ÅRETS RESULTAT		**-159 512**	**-1 512 414**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	8 782 684	8 975 680
Markanläggningar	11	3 071	6 155
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 785 755**	**8 981 835**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 787 755**	**8 983 835**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 995	0
Övriga fordringar	13	932 143	1 591 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 198	31 007
Summa kortfristiga fordringar		**970 336**	**1 622 020**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**970 336**	**1 622 020**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 758 091**	**10 605 855**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 698 765	7 698 765
Fond för yttre underhåll		86 031	98 058
Kapitaltillskott		-27 000	-27 000
Summa bundet eget kapital		**7 757 796**	**7 769 823**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 209 390	-3 709 003
Årets resultat		-159 512	-1 512 414
Summa ansamlad förlust		**-5 368 902**	**-5 221 417**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 388 894**	**2 548 406**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 623 075	2 500 000
Summa långfristiga skulder		**4 623 075**	**2 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 520 000	5 163 075
Leverantörsskulder		48 074	226 314
Skatteskulder		32 078	30 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	145 970	137 490
Summa kortfristiga skulder		**2 746 122**	**5 557 449**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 758 091**	**10 605 855**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**56 897**	**-1 294 758**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	196 080	103 704
	252 977	**-1 191 054**
Erhållen ränta	7 840	20 301
Erlagd ränta	-231 387	-228 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**29 430**	**-1 399 532**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 187	-27 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 114	209 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-138 871**	**-1 217 859**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-1 020 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-520 000**	**-20 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-658 871**	**-1 237 859**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 590 935**	**2 828 794**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**932 064**	**1 590 935**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf St Primus 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	2,03 %
Fasader	3,86 %
Balkonger	3,09 %
Fönster	7,73 %
Stamledningar VA	1,58 %
Stamledningar Värme	2,58 %
Styr & övervakning	3,86 %
El	3,09 %
Markanläggningar	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.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

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	744 288	744 155
Balkongavgift	420	420
Hyresintäkter bostäder	79 884	72 624
Hyresintäkter lokaler	55 680	54 816
Hyresintäkter p-plats	20 400	14 400
Bredband	58 956	58 658
Pantsättningsavgift	7 056	573
Överlåtelseavgift	7 276	1 313
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**974 548**	**947 155**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	27 588	32 982
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 917	18 713
Fastighetsskötsel gård enl avtal	30 195	13 750
Städning enligt avtal	35 461	34 596
Snöröjning/sandning	12 639	10 825
Förbrukningsmaterial	1 524	0
Summa	**110 323**	**110 866**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 063	0
Hyreslägenheter	3 363	0
Tvättstuga	5 016	0
Dörrar och lås/porttele	6 280	4 442
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	14 063
Summa	**15 721**	**18 505**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	69 643
Dörrar och lås	0	31 981
VVS	0	1 352 813
Fönster	0	3 479
Summa	**0**	**1 457 916**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 284	36 412
Uppvärmning	153 737	184 494
Vatten	69 379	65 493
Sophämtning/renhållning	45 003	35 208
Summa	**298 403**	**321 607**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 344	23 368
Bredband	58 956	44 217
Samfällighetsavgifter	46 508	46 508
Övriga fastighetskostnader	2 334	4 668
Fastighetsskatt	32 078	30 570
Summa	**176 220**	**149 331**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 475
Tele- och datakommunikation	1 998	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 063	12 188
Styrelseomkostnader	10 410	5 700
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	48 644	46 678
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	10 584	860
Övriga förvaltningsarvoden	0	6 875
Administration	3 749	1 708
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	**120 904**	**79 984**

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	224 249	237 957
Summa	**224 249**	**237 957**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 262 684	11 262 684
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 262 684**	**11 262 684**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 287 004	-2 186 384
Årets avskrivning	-192 996	-100 620
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 480 000**	**-2 287 004**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**8 782 684**	**8 975 680**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 200 196*	*1 200 196*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 409 000	15 825 000
Taxeringsvärde mark	12 268 000	16 861 000
Summa	**28 677 000**	**32 686 000**

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 989	112 989
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**112 989**	**112 989**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 834	-103 750
Årets avskrivning	-3 084	-3 084
Utgående ackumulerad avskrivning	**-109 918**	**-106 834**
Utgående restvärde enligt plan	3 071	6 155

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	79	78
Transaktionskonto	126 225	520 635
Borgo räntekonto	805 839	1 070 300
Summa	**932 143**	**1 591 013**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 130	0
Förutbet försäkr premier	12 329	11 688
Förutbet bredband	14 739	14 739
Upplupna intäkter	0	4 580
Summa	**31 198**	**31 007**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-30	2,76 %	1 949 400	1 969 400
Handelsbanken	2028-09-30	2,84 %	584 003	1 084 003
Handelsbanken	2029-06-30	2,76 %	2 109 672	2 109 672
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,24 %	2 500 000	2 500 000
Summa			**7 143 075**	**7 663 075**
Varav kortfristig del			2 520 000	5 163 075

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 043 075 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.

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	128	1 299
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	14 520	0
Uppl kostn el	2 999	3 072
Uppl kostnad Värme	18 999	20 151
Uppl kostn räntor	18 671	25 809
Uppl kostn vatten	6 139	5 318
Uppl kostnad Sophämtning	4 522	2 997
Förutbet hyror/avgifter	79 992	78 844
Summa	**145 970**	**137 490**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 729 000	7 729 000

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Anna-Karin Gustavsson
Kassör

Mikael Kimmelid
Ordförande

Staffan Dempe
Styrelseledamot

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

Frejs revisorer
Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

r1QrkcnaZI-rklQByqn6-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 15:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 09:24

DOCUMENT ID:
rklQByqn6-l

ENVELOPE ID:
r1QrkcnaZl-rklQByqn6-l

DOCUMENT NAME:
Brf St Primus, 769604-5348 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
5104dbea7b5d446b3f4a0e4eb6545a9539e405b3e619b0408e7aff79a38c5f7ee6a1c75e332372040e9ad04c364445378c232a8de2772f907f3028404bd50148

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. Anna-Karin Gustavsson	**Signed**	**27.04.2026 10:31**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.karin.gustafsson@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 10:25	Low	IP: 147.161.188.196
2. MIKAEL KIMMELID	**Signed**	**27.04.2026 11:31**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.kimmelid@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 11:04	Low	IP: 83.191.97.68
3. STAFFAN DEMPE	**Signed**	**27.04.2026 12:03**	**eID**	**Swedish BankID**
dempstaf@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 12:03	Low	IP: 94.191.153.96
4. ULF GREGER JOHANSSON LÄNGVIK	**Signed**	**27.04.2026 15:03**	**eID**	**Swedish BankID**
ujn@frejs.se	Authenticated	27.04.2026 15:02	Low	IP: 80.252.209.68

* 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 S:t Primus
Org.nr 769604-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Primus för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

SyQHkq3abe-SyQBJ5h6Wg

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.

SyQHkq3abe-SyQBJ5h6Wg

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 S:t Primus för räkenskapsåret 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 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.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

SyQHkq3abe-SyQBJ5h6Wg

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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Frejs Revisorer AB

_____

Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

SyQHkq3abe-SyQBJ5h6Wg

SEALED BY Verified SYQHKQ3ABE-SYQBJ5H6WG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 15:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 09:24

DOCUMENT ID:
SyQBJ5h6Wg

ENVELOPE ID:
SyQHkq3abe-SyQBJ5h6Wg

DOCUMENT NAME:
4-4 rev.berättelse Brf Primus.pdf
4 pages

SHA-512:
fc24de731489727f5218ccc28440007762e98eb527229bad6430bd62e31a702d0c6797ab55a8713683a600cefbecd8b823b697aa832f10f8cbe618c7ff2aa92b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF GREGER JOHANSSON LÄNGVIK	**Signed**	**27.04.2026 15:02**	**eID**	**Swedish BankID**
ujn@frejs.se	Authenticated	27.04.2026 15:02	Low	IP: 80.252.209.68

* 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