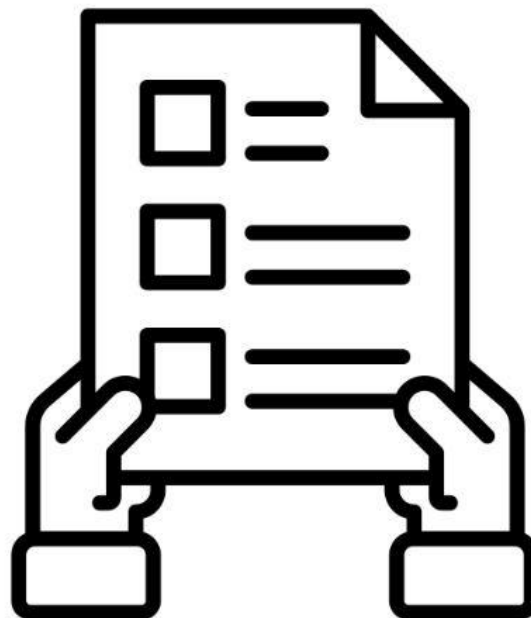


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsföreningen  
Ansgarius u.p.a  
702000-0555



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

## **Ekonomi**

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BF Ansgarius u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Avrundningseffekter vid borttag av ören påverkar vissa summeringstal.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 13	1920	Stockholm

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har äganderätt till marken.

Föreningens fastighet är inte ansluten till någon samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som underhålls löpande, senast år 2023 av den tekniske förvaltaren. Aktuell underhållsplan finns från 2024.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg och Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1913-1916, har 1929 som värdeår och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt Skatteverkets senaste taxeringsbeslut.

2 550 kvadratmeter, varav 2 300 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 250 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 andelar (54 lägenheter) med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2rok	3rok	4rok	5rok
37 st	8 st	3 st	5 st	1 st

Lokalerna har haft följande hyresgäster:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta(kvm)</i>
Lilja Löwenhielm	48 (Stefan Lindskog från 2025-12-01)
Christina Jacucci	44
Eteritique AB	45
Eteritique AB	52
Telia Roof Infra AB	6, Antenner på taket

En lokal (55 kvm) har stått outhyrd pga ombyggnad.

### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

#### **Åtgärd**

1995-2004 Rörstambyte. Samtliga köksstammar är bytta

2003-2004 Elstambyte

1950 Hiss uppgång A Installerad och bytt styrutrustning 1990-talet

1950 Hiss uppgång B Installerad och styrutrustning mm nytt 2017 1983, 1994,

1995 Omputsning av fasad,

1978 Gathusets plåttak. Bättringsmålning 2015

2014-2015,2019 202, 2021 Fönster. Målning utsida och kompletterande träarbeten

2008 Stambyte badrum, stambyten görs kontinuerligt

2008 Balkongbyggnation

2010 Byte av lgh-ytterdörrar till säkerhetsdörrar

2010 Målning av trappuppgångar

2013 Installation av värmekablar gårdshuset

2014 Injustering av värme, byte av ventiler, gäller hela fastigheten

2014-2015 Gårdsrenovering. Ny gräsmatta och stenläggning

2021 Plåttaket på gårdshuset.

2021 Installation av karmventiler i samtliga lägenheter (förutom andelarna 25/26/27 och 65/66/67 samt de som redan innan hade karmventiler.

2021 Förberedelser av relining av stammar i källaren

2021 Nytt kontrakt av bredbandsleverantör har gjorts med Stockholmsstadsnät med start 211215

2022 OVK kontroll utfördes våren 2022 av Ulf Öberg Ab med vissa nedslag som boende har uppmanats åtgärda under våren 2023.

2022 Filmning av stammarna i källaren och upphandling av relining genomfördes.

2023 Genomförande av relining.

2024-2025 Renovering av stora gården och del av källaren

2025 Byte av fjärrvärmecentral. Kärl för sopsortering har höpts in.

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Storholmen Förvaltning AB:

\* Teknisk förvaltning

\* Ekonomisk förvaltning

\* Lägenhetsförteckning



### **Stämmor**

Ordinarie stämma hölls 2025-04-09 i föreningens pannrum. Extra stämma hölls 2025-10-19 i föreningens pannrum.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Föreningens stora projekt, renovering av stora gården och del av källaren initierades 2024. Projektet slutbesiktigades och godkändes i april 2025.

Föreningens investering i gårds- och källarprojektet uppgår sammantaget till 11,5 Mkr, som har tillförts byggnadens värde i balansräkningen.

Entreprenören orsakade 2024 en brand i samband med gårdsrenoveringen. Under 2025 har styrelsen haft många kontakter med drabbade medlemmar, försäkringsbolag, saneringsföretag, byggföretag, entreprenör och vår förvaltare Storholmen. Detta för att reda ut konsekvenser/kostnader som följde av branden.

Vid utgången av 2025 har föreningen och entreprenören gjort en överenskommelse om ersättning, bl a på grund av branden. Föreningen fick ersättning för halva åldersavdraget i berörda brandskadade lägenheter, ersättning för en extra slutbesiktning och ersättning för att det inte installerades styrning av markvärmerna på stora gården.

Två vattenskador har inträffat i huset. I samband med det har styrelsen haft täta kontakter med berörda medlemmar, försäkringsbolag och byggföretag.

I maj månad 2025 undertecknades ett avtal om 'försäljning och upplåtelse av besittningsrätt till lägenhet' med en extern byggfirma. Avtalet är villkorat till erhållande av bygglov för köparen att bygga om lokalen som sålts (kallad Karamellen inom föreningen). Bygglov erhöles först under 2026. Denna försäljning kommer att stärka föreningens likviditet med sammantaget 3,0 Mkr.

I juni installerades ny fjärrvärmecentral och den gamla revs.

Styrelsen har tagit in offerter från fönsterkonsult, för renovering av fönster. Planen är att renovera ca en tredjedel av fönstren under 2026 och under kommande år renovera övriga fönster.

Styrelsen har arbetat vidare med underhållsplanen.

Föreningen har beslutat att från 1 januari 2025 tillämpa regelverket för redovisningsprinciper som benämns K3.

Markvärdet har skrivits upp till 30 Mkr i syfte att redovisade värden blir mer anpassade till nutida värderingar.

I samband med höststädningen hölls en extrastämma, detta för att göra fyllnadsval till styrelsen.

Kärl för sopsortering köptes i december. Övergång till fastighetsnära sopsortering planeras till våren 2026.

Planer finns på att eventuellt sälja gatuvinden. I samband med eventuell försäljning av gatuvinden planeras att bygga nytt tak på gatuhuset. Styrelsen har bildat en vindsgrupp, som arbetar vidare med detta.

Styrelsen tog beslut om höjning av avgifterna med 5% från 2026.01.01, för att möta ökade kostnader för drift och underhåll.

#### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut**

På grund av förseningar i bygglovsprocessen för lokalen Karamellen har föreningen ökat belåningen med 270.000 kr (Jan'26) samt 500.000 kr (Feb'26).

Bygglov beviljades 2026.03.10. Återstår att erhålla startbesked för byggfirman innan återstående del av köpeskillingen kommer att utbetalas.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 417	2 101	1 856	1 704	1 675
Resultat efter finansiella poster	-292	-18	-83	-137	-3
Soliditet (%)	69	14	26	65	66
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	796	648	529	503	503
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	4 977	5 075	2 355	268	299
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	5 519	5 622	2 609	296	331
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	24	36	43	27
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	204	202	187	164	168
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	53	35	32	28	26
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	281	261	255	235	221
Räntekänslighet (%)	7	9	5	1	1
Sparande/kvm totalyta (kr)	119	60	49	101	115
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	47	68	58	66	68

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 2 548 kvm varav 2 300 kvm bostadsyta och 248 kvm lokalyta.

### Uppllysning vid negativt resultat

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta tack vare fastighetens goda läge, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar.

Därutöver tillkommer omvandling av en lokal till lägenheter samt en eventuellt framtida försäljning av vindstrymmen.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Bundna- reserver	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	273 291	61 415	587 058	1 533 512	-17 840	<b>2 437 436</b>
Ökning av uppskrivningsfond		30 000 000				<b>30 000 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-17 840	17 840	<b>0</b>
Årets resultat					-291 965	<b>-291 965</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>273 291</b>	<b>30 061 415</b>	<b>587 058</b>	<b>1 515 672</b>	<b>-291 965</b>	<b>32 145 471</b>

Avrundningseffekt förekommer mot balansräkningen

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	1 515 671
Årets resultat	-291 965
	<b>1 223 706</b>
Disponeras så att I ny räkning överföres	1 223 706
	<b>1 223 706</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 416 730	2 100 918
Övriga rörelseintäkter	3	1 513 362	81 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 930 092</b>	<b>2 182 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 107 099	-1 445 107
Övriga externa kostnader	5	-345 236	-306 983
Personalkostnader	6	-69 644	-70 936
Avskrivningar		-307 279	-134 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 829 258</b>	<b>-1 957 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>100 834</b>	<b>225 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 677	16 295
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 555	62 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 031	-321 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 799</b>	<b>-242 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 965</b>	<b>-17 840</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-291 965</b>	<b>-17 840</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 965</b>	<b>-17 840</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	45 568 522	2 702 720
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 805	0
Förbättringsutgifter	9	0	1 469 741
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	10 220 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 615 327</b>	<b>14 393 210</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 615 327</b>	<b>14 393 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 014	55 501
Övriga fordringar		108 778	193 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 620	57 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 412</b>	<b>306 622</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		810 795	2 162 821
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>810 795</b>	<b>2 162 821</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>985 207</b>	<b>2 469 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 600 534</b>	<b>16 862 653</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		273 291	273 291
Uppskrivningsfond		30 000 000	0
Reservfond		61 415	61 415
Fond för yttre underhåll		587 058	587 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 921 764</b>	<b>921 764</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 515 671	1 533 511
Årets resultat		-291 965	-17 840
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 223 706</b>	<b>1 515 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 145 470</b>	<b>2 437 435</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 585 000	8 945 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 585 000</b>	<b>8 945 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	4 107 612	3 985 000
Leverantörsskulder		697 285	748 655
Skatteskulder		0	53 904
Övriga skulder		369 300	14 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	695 867	678 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 870 064</b>	<b>5 480 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 600 534</b>	<b>16 862 653</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		100 834	225 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		307 279	134 319
Betalda räntor	15	-410 145	-236 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 032</b>	<b>122 385</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		47 487	-41 203
Förändring av kortfristiga fordringar		48 165	-204 397
Förändring av leverantörsskulder		-51 370	384 692
Förändring av kortfristiga skulder		372 508	142 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>414 758</b>	<b>404 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 529 396	-10 220 749
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 529 396</b>	<b>-10 220 749</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	7 000 000
Amortering av lån		-237 388	-70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-237 388</b>	<b>6 930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 352 026</b>	<b>-2 886 376</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 162 821	5 049 197
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>810 795</b>	<b>2 162 821</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Effekterna av att tillämpa K3.regelverket fr.o.m 1 januari 2025 är;

- att anläggningsregistrets nyttjandeperiod förändrats.
- att kassaflödesanalysens uppställningsform förändrats.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Årsavgifter, lokalhyror och övriga reduktioner.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta respektive bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 830 666	1 489 806
Hyror lokaler	586 060	611 110
	<b>2 416 726</b>	<b>2 100 916</b>

I föreningens årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, bredband samt gemensam tvättstuga.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 083	30 708
Avgift andrahandsupplåtelse	24 160	8 045
Försäkringsersättning	1 358 047	0
Övriga intäkter	99 072	42 677
	<b>1 513 362</b>	<b>81 430</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Städning entreprenad	94 054	89 937
Fastighetsskötsel beställning	39 787	5 663
Mattvätt/-uthyrning	7 611	6 763
Hissbesiktning	4 681	4 874
Bevakning, jour, utryckning	34 545	51 446
Reparationer	70 962	124 328
Underhåll	1 744 038	37 438
El	61 013	61 958
Värme	521 455	514 722
Vatten och avlopp	134 664	89 139
Sophämtning/renhållning	27 216	23 744
Försäkring	89 981	82 270
Kabel-TV	50 431	46 410
Arvode teknisk förvaltning	41 308	36 760
Fastighetsskatt	185 352	196 160
Övriga kostnader	0	73 496
	<b>3 107 098</b>	<b>1 445 108</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stämman/förbrukningsmaterial	11 177	10 152
Arvode ekonomisk förvaltning	43 640	38 876
Arvode uppdrag/utredningar	148 959	50 026
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 668	40 890
Föreningsavgifter	6 970	6 970
Bankkostnader	4 526	2 275
Bolagsverket	3 100	1 000
Juridiska konsultarvoden	52 704	0
Övriga externa kostnader	34 492	24 109
Inteckningar/pantsättning	0	132 685
	<b>345 236</b>	<b>306 983</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelse och internrevisor	56 488	56 010
Sociala kostnader	13 156	14 926
	<b>69 644</b>	<b>70 936</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 797 118	3 797 118
Inköp	1 472 083	0
Omklassificeringar	11 767 845	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 037 046</b>	<b>3 797 118</b>
Ingående avskrivningar	-1 094 398	-1 037 434
Omklassificeringar	-77 355	0
Årets avskrivningar	-296 771	-56 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 468 524</b>	<b>-1 094 398</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar mark	30 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 568 522</b>	<b>2 702 720</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 264 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	69 720 000	74 696 000
	<b>107 984 000</b>	<b>107 696 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Inköp	57 313	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 313</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-10 508	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 508</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 805</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förbättringsutgifter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 547 096	1 547 096
Omklassificeringar	-1 547 096	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 547 096</b>
Ingående avskrivningar	-77 355	0
Omklassificeringar	77 355	0
Årets avskrivningar	0	-77 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-77 355</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 469 741</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 220 749	0
Inköp	0	10 220 749
Omklassificeringar	-10 220 749	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>10 220 749</b>
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>10 220 749</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förskottsbetalda kabel-TV och medlemsavgift	27 164	28 993
Förskottsbetalda försäkring	30 456	28 200
	<b>57 620</b>	<b>57 193</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,409	2026-12-01	980 000	1 000 000
Stadshypotek	2,91	2029-09-30	2 940 000	3 000 000
Stadshypotek	2,46	2026-07-30	2 947 612	2 985 000
Stadshypotek	3,060	2027-07-30	487 500	497 500
Stadshypotek	3,34	2027-06-30	487 500	497 500
Stadshypotek	3,60	2028-06-01	4 850 000	4 950 000
			<b>12 692 612</b>	<b>12 930 000</b>
Nästkommande års planerade amorteringar			229 552	260 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Kortfristig skuld uppgår till 4 107 612kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 970 000	12 970 000
	<b>12 970 000</b>	<b>12 970 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningsarvoden	42 000	41 512
Sociala kostnader	13 000	14 098
Låneräntor	47 041	47 710
El	0	7 118
Värme	71 636	67 385
Vatten	19 781	17 908
Förskottsbetalda hyror/avgifter	473 542	476 477
Övrigt	19 867	6 011
	<b>686 867</b>	<b>678 219</b>

### Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	1 555	62 300
Erlagd ränta	-411 700	-299 237
	<b>-410 145</b>	<b>-236 937</b>

Fastighetsskatt och fastighetsavgift är redovisade som en del av driftkostnaderna. Utbetalat belopp för dessa skatter uppgår till 248 923 kr.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm, 2026

Ingrid Åkerberg  
Ordförande

Jeanette Broberg  
Ledamot

Stein Grimsvik  
Ledamot

Nima Karimzadeh  
Ledamot

Martin Hederos  
Ledamot

Lukas Kitt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sergio Maraldo  
Av föreningen vald extern revisor

Ann-Christina Kuang  
Av föreningen vald intern revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-25 09:03:28 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Lukas Oskar Zeke Kitti**



SE BankID - fc98db04-7f91-4944-95d6-ba3c53d8f005

2026-03-25 09:08:13 UTC+00:00

Ordförande

**INGRID ÅKERBERG**



SE BankID - 71ff9c42-ea63-446d-82cd-da2830ad5f3f

2026-03-25 10:02:15 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Nima Karimzadeh**



SE BankID - cf199bbb-8a57-4d3a-b01f-88db2e3b4dd3

2026-03-25 14:25:51 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Stein Grimsvik**



SE BankID - 48b7b62b-6899-4a93-874a-b460b39b6cd9

2026-03-25 17:46:24 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Jeanette Broberg**



SE BankID - 14515757-9410-4f27-841f-382cc4e79b46

2026-03-26 23:32:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Carl Martin Hederos**



SE BankID - 79520850-0faa-423c-8f76-fb11d8eacdbe

2026-03-27 07:19:06 UTC+00:00

Revisor

**SERGIO MARALDO**



SE BankID - bfeb16d6-21fa-4995-a57f-d8239bfa6c09

2026-03-30 09:38:17 UTC+00:00

Revisor

**ANN-CHRISTINA KICKI KUANG**



SE BankID - 745d3f35-1ca5-4182-b4df-a0f5f53f60d4

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a., Org.nr. 702000-0555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a. för år 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* och *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den externa revisorn har fullgjort sitt 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 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.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a. för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

**Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den externa revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sergio Maraldo

Av föreningen vald

extern revisor

Ann-Christina Kuang

Av föreningen vald

intern revisor

# 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."

## SERGIO MARALDO

### Extern Revisor

Serienummer: c983a7fc7a1fdc[...]d02a7dda42eaf

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-03-27 13:58:53 UTC



## ANN-CHRISTINA KICKI KUANG

### Intern Revisor

Serienummer: a00b7c89eba6e9[...]3d356d5b6f6f2

IP: 212.100.xxx.xxx

2026-03-29 15:03:55 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.