

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Åttakanten
Org nr: 769616-2242

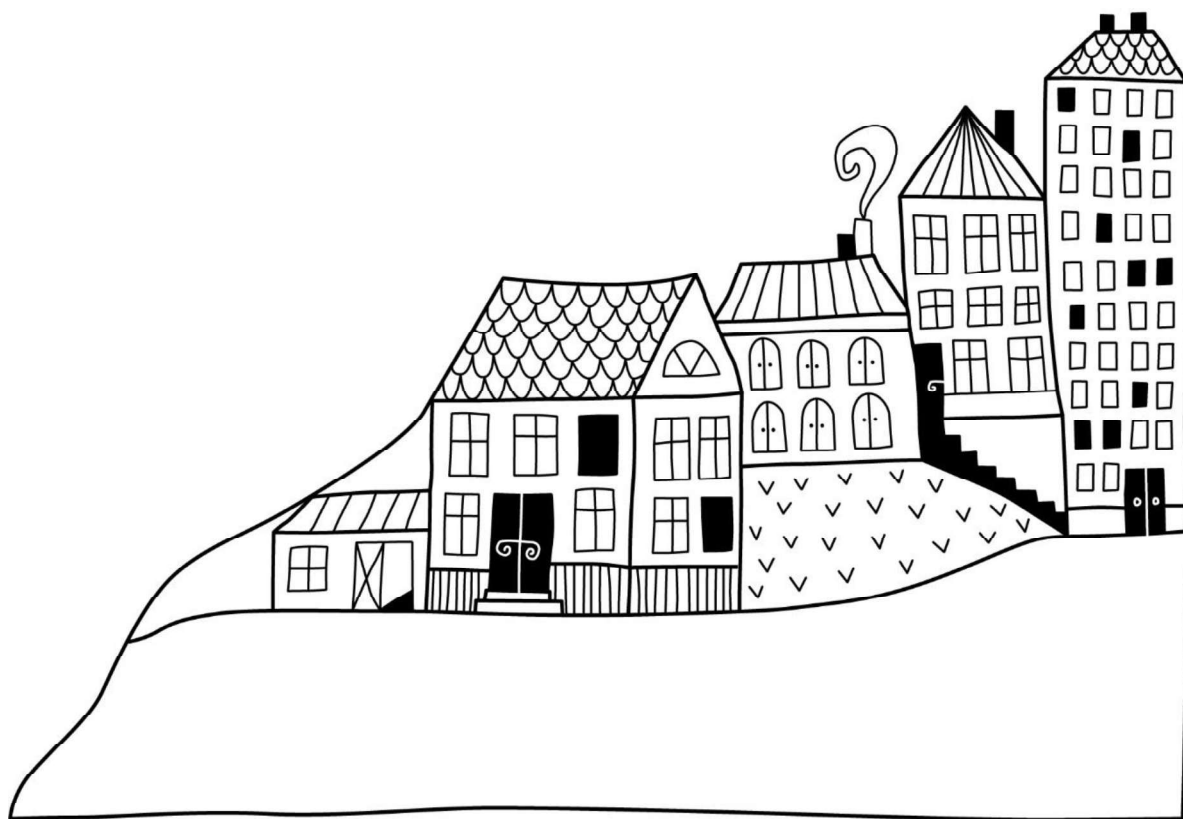


Foto: Victor Falk, Erik Olsson fastighetsförmedling



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Åttakanten får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 970 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har per den 2008-08-22 förvärvat fastigheten Majorna 208:5 i Göteborgs kommun. Det finns i denna fastighet sedan 2024-01-01 sammanlagt 48 lägenheter, en övernattningsslägenhet samt en uthyrningslokal. Dessutom tillkommer 17 p-platser. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Karl Johansgatan/Kaptensgatan i Göteborg.

I Skyddsbestämmelser i detaljplanen finns följande skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader inom kvarteret. K2-Vid ändring av byggnadens exteriör och interiör skall de karaktärsdrag och värden som anges i avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen särskilt beaktas. K3-Karaktärsdrag som anges i avsnittet "Nya byggnader" i planbeskrivningen skall särskilt beaktas. qI -Byggnad får inte rivas. 92-Befintliga fasader bevaras i enlighet med avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen. Hörnbalkonger bibehålles. q3-Interiörer och invändiga detaljer bevarats i enlighet med avsnittet "Bevarande" i planbeskrivningen. q4-Befintlig stenläggning bevaras i enlighet med avsnittet "Gårdsytor" i planbeskrivningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningen har från 2026-01-01 bytt försäkringsbolag till Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK
Hus 1 (KJg 15B)	3	27		
Hus 2 (KJg 15A)		1	5	1
Hus 3 (Kaptensg)		1	9	1
Totalt	3	29	14	2

Bostäder bostadsrätt

3 145 m²

Lokaler hyresrätt

103 m²



Teknisk status

Enligt vår tekniska fastighetsförvaltare på Riksbyggen är våra fastigheter i ett gott skick.

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 256 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För att underlätta ekonomisk- och underhållsplanering och tjäna ränta finns pengarna till underhåll på ett för ändamålet SBAB-konto.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 131 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 987 tkr.

Årets utförda underhåll

Belopp (kr)

Obligatorisk ventilationskontroll inkl. rensning	82 075
--	--------

Underhållsplan 2026–2030

Styrelsen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 30 år och årligen uppdateras. Nedan redovisas de större planerade underhållen de kommande 5 åren.

Översikt – Planerat större underhåll 2026-2030 (baserad på uppdaterad UH-plan 2025)

Byggnad/år	2026	2027	2028	2029	2030
Hus 15A/15B	*Stamspolning		*OVK	*Översyn enklare utrymmen *Shuntgrupper *Byte takfläkt *Översyn balkonger	*Översyn/rep portdörrar
LHH	*Stamspolning *Översyn/åtg. grunden (Flyttad från 2025)	*Besiktning sprinklers *Översyn fönster/fasad *Översyn/åtg. grunden	*Målning yttre fasad *Träfönster rep. och måln. *Balkonger helmålning	*Översyn/ åtg. grunden	*Sockel puts
Lokal Frisör	*Stamspolning				

Grunden landshövdingehuset

Utför besiktningen av WSP som gjordes av grunden i landshövdingehuset i november 2022 för att bedöma vittringen av fogar/tegelmurar planerades och genomfördes den första punktinsatsen i december 2023.

Vi kommer nu att i samverkan med entreprenören Olofssons bygg fortsätta att utvärdera, bevaka samt vidta lämpliga åtgärder. Bedömningen från besiktningen 2022 kvarstår dvs att vi måste fortsätta att bevaka och åtgärda inom 5–10 år.

Sopsug

Inga incidenter under år 2025 vilket är mycket tacksamt och ekonomiskt. Det tyder på att systemet är dugligt och att vi medlemmar är följsamma gällande regler för sophanteringen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roy Tärnberg	Ordförande	2027
Andreas Öberg	Ledamot/kassör	2026
Andrea Mattsson	Ledamot/Sekreterare	2026
Carina Jansson	Ledamot	2027
Christer Hjertquist	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonna Skoglund	Suppleant	2026
Leif Skyttgård	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB Emil Pettersson	Auktoriserad revisor	2026
Tsagana Anyusheva	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Knoph	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Lundberg	2026
Ewa Witt	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2025-01-01, då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Brf Åttakanten - det goda boendet

Alla medlemmar ska få komma hem till en lugn, trygg och trevlig oas i form av gemensamma ytor och den egna lägenheten.

Vi hjälps åt med snöskottning, håller ordning på gemensamma utrymmen, ställer upp på städdagar, felanmäler trasiga saker till Mitt Riksbyggen. Vi hjälps åt och strävar efter att vara goda grannar. Ett leende, ett hej och en hjälpande hand uppskattas av alla.

Skriften "Att bo på Åttakanten" uppdaterades och delades ut till alla under hösten 2022. Uppdateringar sker kontinuerligt och den senaste versionen hittar du alltid på "Mitt Riksbyggen" för läsning, nedladdning och kanske utskrift.

I denna skrift finns våra trivselregler, instruktioner om hur man beställer nya nycklar, tips om underhåll för saker som kan krångla i din lägenhet mm. **Börja alltid där när det uppstår frågor om ditt boende!**

Avgifter

Det ekonomiska läget har under 2025 stabiliserats, efter ett par turbulenta år. Räntekostnaderna är fortfarande höga men vi kommer under 2026 att omsätta vårt dyraste lån och därmed räknar vi med sänkta räntekostnader. Aviserade kostnadsökningar för till exempel fjärrvärme, el och vatten samt avfallshantering gör att vi som förening behöver planera väl, årligen se över vår underhållsplan och löpande kostnader för att kunna fortsätta hålla framtida avgiftshöjningar på en rimlig nivå.

Att vi tillsammans månar om underhåll och felanmälningar samt att så många möjligt deltar på städ- & fixdagarna gör att vi kan hålla nere kostnaderna och samtidigt främja gemenskapen i föreningen.

Avgifter parkeringsplatser (hyrs av Bostadsbolaget)

Antalet hyrda parkeringsplatser från Bostadsbolaget var vid ingången av 2025 året 18 st men reducerades under året till 17 st. Under 2025 har avgiften varit 1 472 kr per månad för plats under tak och 1 240 kr för plats utan tak. Enligt avisering från Bostadsbolaget kommer avgifterna att höjas till 1 719 kr/mån respektive 1 375 kr/mån från 1 januari 2026, därefter blir det mer normala höjningar då de anpassat nivån till marknadspriser.

Styrelsemöten 2025

13 styrelsemöten, inklusive det konstituerande styrelsemötet, hölls under 2025. Därtill hölls flertalet arbetsmöten, där hela eller delar av styrelsen närvarande. Styrelsen jobbar/dokumenterar löpande alla aktiviteter i verktyget Trello. Trello, som är ett visuellt webbaserat verktyg som styrelsen använder för att hantera våra projekt och aktiviteter, underlättar arbetet då vi kan göra framsteg och dokumentera vid sidan av våra fysiska möten.

Stämmor 2025

Ordinarie årsstämma hölls den 15 maj 2025.

Proposition & Motioner 2025

Inga motioner eller propositioner inkom till stämman.

Föreningens Förvaltning

Riksbyggen har skött förvaltningen sedan 1/1 2021.

Aktiviteter 2025

- Städ & Fixardag genomfördes vår och höst 2025. Det är glädjande att se att uppslutningen är god. Att fixardagarna avslutas med grill och samvaro verkar vara ett vinnande koncept.
- Gårdsgruppen arrangerade en våffeldag på våren.
- Gårdsgruppen bjöd på glöggmingel i advent, ett fint tillfälle att uppleva gården julsmyskad i ett trevligt sällskap. (Även om vädergudarna inte riktigt var på vår sida i år).
- 3 Nyhetsbrev skickades ut under 2025.

Gården

Gårdens ytor, utemöbler och grill är till för alla medlemmar, vi samsas om plats och alla är hjärtligt välkomna att njuta av gården. Tillsammans hjälps vi åt att hålla rent möbler, grill och ombesörja inköp av ny gas. Gårdsgruppen gör ett fantastiskt arbete med gården, blommor och växter och skapar en trivsam miljö. Styrelsen vill på alla medlemmars vägnar tacka för de många nedlagda timmarna!

Verksamhetsberättelse 2025 från Gårdsgruppen

Gruppen har haft 3 protokollförda möten för planering och beslut. Några möten med delar av styrelsen. Detta är positivt då man kan diskutera olika ärenden som dyker upp. Vi har varit väldigt sparsamma och ej utnyttjat de budgeterade pengarna för vår innergård. Det arbete vi lägger ner på t. ex alla gårdens pelargoner gör att vi kan ha en blommande innergård till liten kostnad. Därtill hjälpen från medlemmar med vattning under sommarmånaderna bidrar till en vacker gård. Vi deltog även i en tävling med bilder av vår blommande gård. Tävlingen var annonserad i "din bostadsrätt". Tyvärr kom vi inte till prisutdelning men vi planerar för en comeback. Efter förra årets motion ang. takbyggnad över sopkärnen så kunde det förverkligas av 2 av våra medlemmar som byggde taket på sin fritid. Vi gav förslag till styrelsen att lägga sedum på detta tak. Förslaget tillstyrktes och resultatet blev väldigt fint. Vi har nu fått tillstyrkt att fortsätta med sedum över cykeltaket. För att hålla kostnaden så låg som möjligt har samma medlemmar Tobias och Markus förberett taket med förstärkning och plåtarbete så sedumtaket kan läggas till våren.

Som tidigare år har vi pyntat efter säsong med påskpynt, sommarblommor, höst och juldekorationer, därtill uppsättning och ljussättning av den årliga julgranen. Detta år har vi även utökat ljussättningen på innergårdarna med nya ljusslingor. Vi har genomfört 2 städ-fixdagar. Konceptet att kunna utföra arbetsuppgifterna under en hel månad är uppskattat för dem som inte haft möjligheten att närvara. De som närvarat på dagarna har gjort ett mycket gott arbete med mycket energi och engagemang. Med detta arbete sparar vi till föreningen lågt räknat ca 68 000 per år i stället för att köpa tjänsten. Ca 25 pers. arbetar 3 timmar à 450:- 2 ggr. per år. Som brukligt har vi arrangerat ett glöggmingel i advent. Den tidigare våffeldagen har vi haft i samband med städ och fixdagen på våren. Dessa återkommande aktiviteter har varit uppskattade bland våra medlemmar. Som vanligt under året har vi gjort ett genomgripande arbete med gallring, klippning, gödning och rensning av buskar, blommor och klätterväxter. Därtill återkommande arbete med ogräsbekämpning. Glädjande att vi med hjälp av medlemmar även får hjälp med uppgifter som är för ”tunga/ vi för korta i rocken”. Även där sparar vi pengar i stället för att köpa tjänsten. Vi tackar också de medlemmar som supportat oss med bortförandet av trädgårdsrens.

Ses på gården!

Gårdsgruppen,
Louise Holmqvist, Lisbeth Knoph, Carina Sirgén, Antje Schachinger, Lena Tärnberg,
Carina Munkhammar och Kerstin Holmström

Några ord från ordföranden

Jag kom in som ny ordförande på stämman 2025 och jag kan konstatera att vi har en stabil och väl fungerande styrelse som kan lägga energi och fokus på att arbeta framåt. Föreningen mår bra, våra fastigheter är i gott skick och vår ekonomi är god. Det finns ett stort engagemang i föreningen vilket bidrar till att hålla kostnader nere samt till ökad trivsel.

Under 2025 har styrelsen arbetat med större och mindre ärenden. Ett nytt avtal om förvaltning har tecknats. Efter att ha analyserat offerter från olika leverantörer beslutade styrelsen att teckna ett nytt avtal med Riksbyggen vars offert låg bra i pris och att vi har ett inarbetat samarbete som fungerar väl.

Ärendelistan för styrelsen är oftast lång men vi försöker prioritera och hjälpas åt efter bästa förmåga. Ärendena hanteras alltid på ett ansvarsfullt och bra sätt.

Det ljusnande ekonomiska läget i vår omvärld gjorde budgetarbetet lite mindre kritiskt i år och vår ekonom på Riksbyggen konstaterade att vi är i ett fortsatt bra ekonomiskt läge. Det känns självklart bra att ha med sig in i 2026.

Styrelsens ambition och målsättning är att fortsätta vårda och utveckla föreningens boendemiljö och värde till allas nytta. Genom att hjälpas åt skapar vi trivsel, god ekonomi och ett tryggt boende!

Med detta sagt återstår bara att säga tack!

Tack till styrelsekollegor och alla förtroendevalda som alltid gör sitt bästa, och lite till.
Tack till våra grupper, Gårdsgruppen och Lägenhetsgruppen, för ert passionerade och idoga arbete.
Tack till dig som hjälper styrelsen/föreningen med punktinsatser inom olika områden.
Tack till dig som bidrar på arbetsdagar och andra tillfällen, så värdefullt.
Tack till dig som hjälper dina grannar när det behövs, så uppskattat.
Tack till våra samarbetspartners, för gott samarbete.

Med förhoppning om ett bra 2026

Roy Tärnberg

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 119	3 001	2 742	2 691	2 526
Resultat efter finansiella poster	-698	-1 894	-596	-568	-760
Soliditet %	81	80	80	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	84	83	80	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	828	805	728	695	664
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	432	395	418	454	396
Energikostnad kr/kvm	174	176	151	142	134
Sparande kr/kvm	109	104	141	212	211
Skuldsättning kr/kvm	7 018	7 081	7 138	7 230	7 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 248	7 313	7 372	7 466	7 534
Räntekänslighet %	8,7	9,1	10,1	10,7	11,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 279 667	53 305 333	1 712 672	-7 588 706	-1 893 678
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 893 678	1 893 678
Reservering underhållsfond			987 000	-987 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 075	82 075	
Årets resultat					-698 211
Vid årets slut	51 279 667	53 305 333	2 617 597	-10 387 309	-698 211

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 482 384
Årets resultat	-698 211
Årets fondreservering enligt stadgarna	-987 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 075
Summa	-11 085 520

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-11 085 520**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar under 2025 ett negativt resultat på grund av höga avskrivningskostnader och räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningen kan finansiera kommande underhållskostnader med hjälp av sina sparade medel. Årsavgiften höjs med 4% från 1 januari 2026 för att fortsatt öka föreningens långsiktiga sparande.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 118 781	3 001 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 270	10 014
Summa rörelseintäkter		3 174 051	3 011 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 485 525	−2 503 833
Övriga externa kostnader	Not 5	−591 452	−534 665
Personalkostnader	Not 6	−125 109	−116 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−969 800	−969 800
Summa rörelsekostnader		−3 171 886	−4 125 008
Rörelseresultat		2 165	−1 113 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 516	86 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		−790 893	−866 290
Summa finansiella poster		−700 376	−780 063
Resultat efter finansiella poster		−698 211	−1 893 678
Årets resultat		−698 211	−1 893 678



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	115 157 040	116 126 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		115 157 040	116 126 840
Summa anläggningstillgångar		115 157 040	116 126 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 201
Övriga fordringar		5 297	3 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 391	151 914
Summa kortfristiga fordringar		181 688	159 744
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 298 280	1 089 117
Summa kassa och bank		4 298 280	1 089 117
Summa omsättningstillgångar		4 479 968	4 248 861
Summa tillgångar		119 637 008	120 375 701



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 585 000	104 585 000
Fond för yttre underhåll		2 617 597	1 712 672
Summa bundet eget kapital		107 202 597	106 297 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 387 309	-7 588 706
Årets resultat		-698 211	-1 893 678
Summa fritt eget kapital		-11 085 520	-9 482 384
Summa eget kapital		96 117 077	96 815 288
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 134 344	8 517 830
Summa långfristiga skulder		14 134 344	8 517 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 661 530	14 482 234
Leverantörsskulder		152 197	97 984
Skatteskulder		5 909	5 752
Övriga skulder	Not 12	29 098	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	536 854	456 314
Summa kortfristiga skulder		9 385 587	15 042 583
Summa eget kapital och skulder		119 637 008	120 375 701



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 165	-1 113 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	969 800	969 800
	971 965	-143 815
Erhållen ränta	99 999	64 549
Erlagd ränta	-800 978	-856 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 986	-935 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 426	4 093
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	173 793	-206 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 353	-1 137 907
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation		980 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	980 006
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-204 190	-185 082
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	3 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 190	3 164 918
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	209 163	3 007 016
Likvida medel vid årets början	4 089 117	1 082 101
Likvida medel vid årets slut	4 298 280	4 089 117



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 502 360	2 412 199
Hyror, lokaler	154 824	348 348
Hyror, garage	106 056	88 868
Hyror, p-platser	178 560	212 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-195 924
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 480	-40 885
Kabel-tv-avgifter	103 104	119 346
Debiterad fastighetsskatt-	9 360	9 360
Övriga avgifter	1 800	0
Övriga ersättningar	65 192	47 915
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-8
Summa nettoomsättning	3 118 781	3 001 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 519	10 014
Försäkringsersättningar	45 751	0
Summa övriga rörelseintäkter	55 270	10 014

Not 4 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-82 075	-1 260 748
Reparationer	-256 332	-80 681
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 152	-94 150
Försäkringspremier	-72 964	-69 219
Kabel- och digital-TV	-113 200	-121 214
Serviceavtal	-78 452	-69 336
Sotning	-8 619	0
Obligatoriska besiktningar	-36 108	-39 312
Bevakningskostnader	-11 879	-10 335
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 106
Snö- och halkbekämpning	-5 663	-19 375
Förbrukningsinventarier	-26 078	-19 732
Fordons- och maskinkostnader	-1 825	-395
Vatten	-136 545	-119 853
Fastighetsel	-101 776	-97 063
Uppvärmning	-325 797	-353 314
Sophantering och återvinning	-120 472	-110 088
Förvaltningsarvode drift	-12 589	-27 914
Summa driftskostnader	-1 485 525	-2 503 833

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fritidsmedel	0	-4 791
Förvaltningsarvode administration	-196 064	-188 593
Lokalkostnader	-287 128	-262 049
IT-kostnader	-2 409	-2 217
Arvode, yrkesrevisorer	-36 875	-37 625
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-32 492	32 742
Kreditupplysningar	-360	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 174	-7 449
Representation	-3 493	0
Kontorsmateriel	-4 453	-3 446
Telefon och porto	-3 791	-4 629
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	0
Konsultarvoden	0	-50 000
Bankkostnader	-2 980	-3 516
Övriga externa kostnader	-8 175	0
Summa övriga externa kostnader	-591 452	-534 665



Not 6 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-85 780	-78 955
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 400	-11 789
Övriga kostnadsersättningar	-246	0
Sociala kostnader	-26 683	-25 966
Summa personalkostnader	-125 109	-116 710

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-969 800	-969 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 800	-969 800

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 980 000	96 980 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	126 980 000	126 980 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 980 000	126 980 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 853 160	-9 883 360
	-10 853 160	-9 883 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-969 800	-969 800
	-969 800	-969 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 822 960	-10 853 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 157 040	116 126 840
Varav		
Byggnader	85 157 040	86 126 840
Mark	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 400 000	113 600 000
Lokaler	1 157 000	1 754 000
Totalt taxeringsvärde	107 557 000	115 354 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 225 000</i>	<i>70 590 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 332 000</i>	<i>44 764 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 919	48 919
	48 919	48 919
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 919	48 919
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-48 919	-48 919
	-48 919	-48 919
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 919	-48 919
	-48 919	-48 919
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 919	-48 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB räntekonto	3 638 231	738 327
Swedbank transaktionskonto	660 049	350 790
Summa kassa och bank	4 298 280	1 089 117

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 795 874	23 000 064
Kortfristig skuld	-8 661 530	-14 482 234
Långfristig skuld vid årets slut	14 134 344	8 517 830

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,13%	2026-06-01	8 609 330	91 500	8 517 830
STADSHYPOTEK	2,60%	2027-06-01	6 299 330	31 496	6 267 834
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-03-01	1 320 000	13 176	1 306 824
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-03-01	6 771 404	68 018	6 703 386
Summa			23 000 064	204 190	22 795 874

*Aktuella räntesatser per 2025-12-31



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 8 517 830 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	29 098	299
Summa övriga skulder	29 098	299

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	60 259	70 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 858
Upplupna elkostnader	8 851	9 251
Upplupna vattenavgifter	11 500	11 992
Upplupna värmekostnader	40 684	44 514
Upplupna kostnader för renhållning	110 844	102 400
Upplupna revisionsarvoden	17 500	11 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 499	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 717	202 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 854	456 314

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 745 000	25 745 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-19

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Christer Hjertquist

Roy Tärnberg

Andrea Mattsson

Carina Jansson

Andreas Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB

Tsagana Anyusheva
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening
Åttakanten, org.nr: 769616-2242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Åttakanten 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed

I Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 om 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Åttakanten 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 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. Den auktoriserade 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 stälupplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis sning 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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 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.

Per det datum som framgår av elektronisk signering.

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Tsagana Anyusheva
Förtroendevald
revisor

BRF Åttakanten

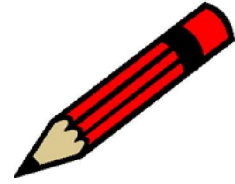
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Åttakanten i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860