



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 med säte i Solna org.nr. 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arkitekten 7	2019-04-17	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 062
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 400
1	förråd	3
1	lägenheter (hyresrätt)	110

Totalt 52 objekt **5 575**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 8 st 2 rok, 7 st 3 rok, 17 st 4 rok, 1 st 5 rok, 5 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Moberg	Ordförande	2024-06-03	
Ensieh Fard	Ledamot	2018-05-31	
Lotta Blom	Ledamot	2024-06-03	
Joachim Wejnefalk	Ledamot	2025-06-24	
Helene Widlund	Ledamot	2023-08-16	
Gustaf Grundström	Ledamot	2023-08-16	
Anna Odhe	Ledamot	2023-08-16	2025-06-24
Isak Lundholm	Ledamot	2024-06-03	
Per Madsén	Suppleant	2024-06-03	
Jenny Modig	Suppleant	2025-08-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Moberg, Ensieh Fard, Gustaf Grundström, Lotta Blom, Isak Lundholm.
Styrelse suppleant: Per Madsén och Jenny Modig.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter, Per Moberg, Lotta G Blom, Helene Widlund, Gustaf Grundström, Isak Lundholm, Joachim Wejnefalk

Revisorer har varit: Michal Tomczak med Åsa Klintemar som suppleant valda av föreningen.
Externa revisorer: Joakim Häll, suppleant: William Lindström.Kungsbron från Borevision AB vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Görel Johansson, Carina Hillin och Joel Westerberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% den 1 april 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

AVTAL

HSB Stockholm, affärsområde Förvaltning, har under 2025 haft ansvar för föreningens ekonomiska förvaltning. Samarbetet har fungerat mycket väl, och föreningen har haft ett gott stöd av Linnea Borchers och Emelie Kjellberg som kontaktpersoner och ekonomisk förvaltare.

Cemi AB har under det gångna året ansvarat för föreningens tekniska förvaltning. Samarbetet mellan föreningen och bolaget har fungerat väl.

Eco Clean har under 2025 gjort ett bra arbete med såväl städningen av fastigheten som snöröjning.

Nästa Steg har under året med god hand ombesörjt skötseln av föreningens planteringar.

INVESTERINGAR, UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har solpanelerna, som monterades på fastighetens tak i början av 2025, producerat cirka 22 900 kWh (att jämföra med 23 400 kWh under 2024). Produktionen ligger i linje med de beräkningar och förväntningar som gjordes vid installationen.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheterna genomfördes under 2025 för att säkerställa ett gott inomhusklimat.

Vidare har ett nytt trädäck uppförts på terrassen och befintliga utemöbler har renoverats. Under året installerades även ny utomhusbelysning vid portarna och runt byggnaden, vilket bidrar till både ökad trivsel och trygghet.

Föreningen har arrangerat både vår- och höststädning. Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar som på olika sätt bidragit till städningarna och till förbättringen av vår gemensamma boendemiljö. Styrelsens arbete har under det gångna året fungerat mycket väl.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering och modernisering av hissar.
2001	Byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmenät (Norrenergi).
2003	Putsning av fasad och byte av stora fönster i vardagsrum.
2008	Stambyte i fastigheten.
2011-2012	Nytt tak av plåt.
2015	Renovering av balkonger, nya golv gjöts.
2016	Nya fönster i lägenheterna.
2017-2018	Nya fönster i lokalerna.
2019	Nya frånluftsfläktar installerades. Ny plantering anlagd. Uppdatering av taksäkerhet och uppgradering av brandskydd. Stamspolning.
2020	VVC-booster installerad. Dräneringspump installerad i övre källaren i port nummer 8.
2021	Målning av väggar och gjutning av golv i före detta pannrummet. Plåtning av vägg på baksidan av fastigheten.
2022	Föreningens gym öppnat. Entréer utbytta. Stamspolning.
2024	Ny elcentral och nya elmätare installeras samt IMD påbörjas. Solpaneler monteras. Nya sopkasuner inköpta. Upprustning av skyddsrum.
2025	Balkongmarkiser installerades och bekostades av medlemmarna själva.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Modernisering och injustering av värmesystemet. Arbetet omfattar byte av radiatorventiler och installation av temperatursensorer i samtliga lägenheter.
2027	Upphandling och installation av ett nyckelfritt låssystem till fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	148	221	278	252
Skuldsättning, kr/kvm	4 124	4 155	4 173	4 368	4 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 207	4 239	4 257	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	211	210	139	120	125
Årsavgifter, kr/kvm	698	652	623	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	733	687	656	658	657
Nettoomsättning, tkr	3 952	3 699	3 536	3 662	3 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-516	71	84	166
Soliditet, %	54	54	54	53	52

Definitioner av nyckeltalen finns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 172 453 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 012 052	0	0	23 012 052
Upplåtelseavgifter, kr	2 267 148	0	0	2 267 148
Underhållsfond, kr	2 163 530	0	360 196	2 523 725
S:a bundet eget kapital, kr	27 442 730	0	360 196	27 802 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	737 361	-515 887	-360 196	-138 721
Årets resultat, kr	-515 887	515 887	-181 925	-181 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	221 474	0	-542 121	-320 646
S:a eget kapital, kr	27 664 204	0	-181 925	27 482 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 804 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	221 475
Årets resultat, kr	-181 925
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-320 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-320 646
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 951 792		3 699 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 888		127 800
Summa Rörelseintäkter		4 082 680		3 826 810
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 344 304		-2 413 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 312		-129 985
Personalkostnader	Not 6	-150 008		-149 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 165 233		-1 085 111
Summa Rörelsekostnader		-3 799 857		-3 777 406
Rörelseresultat		282 823		49 404
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 345		67 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-505 092		-632 867
Summa Finansiella poster		-464 747		-565 290
Resultat efter finansiella poster		-181 925		-515 887
Resultat före skatt		-181 925		-515 887
Årets resultat		-181 925		-515 887



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 367 505	47 532 738
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 367 505	47 532 738
Summa Anläggningstillgångar		46 367 505	47 532 738

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 070	60
Aktuell skattefordran		9 736	193 009
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 427 952	1 593 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 309	141 380
Summa Kortfristiga fordringar		2 581 068	1 927 669
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 864 638	1 821 674
Summa Kortfristiga placeringar		1 864 638	1 821 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	386 276	256 676
Summa Kassa och bank		386 276	256 676
Summa Omsättningstillgångar		4 831 982	4 006 019
Summa Tillgångar		51 199 487	51 538 758

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 279 200	25 279 200
Fond för yttre underhåll	2 523 725	2 163 530
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	27 802 925	27 442 730
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-138 721	737 361
Årets resultat	-181 925	-515 887
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-320 646	221 475
Summa Eget kapital	27 482 280	27 664 204

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 136 835 000	6 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 835 000	6 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1416 140 000	16 650 000
Leverantörsskulder	128 912	131 003
Skatteskulder	0	20 172
Övriga kortfristiga skulder	14 281	13 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15599 014	559 498
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	16 882 208	17 374 553
Summa Skulder	23 717 208	23 874 553
Summa Eget kapital och skulder	51 199 487	51 538 758

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	282 823	49 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 165 233	1 085 111
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 165 233	1 085 111
Erhållen ränta	46 839	69 552
Erlagd ränta	-524 575	-615 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	970 320	588 248
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	164 996	-246 809
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 137	-93 790
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	202 133	-340 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 172 453	247 649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 685 016
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 685 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-100 000
Årets kassaflöde	997 453	-1 537 367
Likvida medel vid årets början	3 647 622	5 184 989
Likvida medel vid årets slut	4 645 075	3 647 622

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas elförbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2024.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2024.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 772 886	2 672 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	168 333	88 296
	Årsavgifter lokaler	754 944	727 656
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	116 396	73 400
	Hyror bostäder	110 736	110 736
	Hyror förbrukningsbaserad	2 656	1 588
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	23 441	22 078
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 951 792	3 699 010
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 951 792	3 699 010

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	130 888	127 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	130 888	127 800

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-356 640	-262 670
	Snö och halk-bekämpning	-11 813	-2 306
	Reparationer	-86 055	-172 014
	Planerat underhåll	-147 804	-256 675
	Försäkringsskador	-4 002	-8 345
	El	-410 390	-419 676
	Uppvärmning	-639 648	-630 879
	Vatten	-128 104	-119 015
	Sophämtning	-101 089	-89 695
	Fastighetsförsäkring	-77 209	-76 130
	Kabel-TV och bredband	-122 798	-107 657
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-258 752	-268 240
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 344 304	-2 413 302

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-40 481	-57 561
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 836	-21 197
	Administrationskostnader	-27 152	-19 935
	Extern revision	-21 250	-20 000
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-214	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 606	-5 611
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 312	-129 985
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-119 000	-119 000
	Sociala avgifter	-30 008	-29 008
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 008	-149 008
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	969	883
	Ränteintäkter placeringar	36 470	-1 975
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 906	68 669
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 345	67 577
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-503 292	-631 029
	Övriga räntekostnader	-1 800	-1 838
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-505 092	-632 867

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 342 360	56 657 344
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000
	Årets investeringar	0	1 685 016
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 661 360	64 661 360
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 128 622	-16 043 511
	Årets avskrivningar	-1 165 233	-1 085 111
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 293 855	-17 128 622
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 367 505	47 532 738
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	7 000 000
	<i>Summa</i>	169 600 000	153 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 531 000	33 531 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 531 000	33 531 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 394 160	1 569 272
	Övriga fordringar	33 792	23 949
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 427 952	1 593 221
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering Nordea	1 864 638	1 821 674
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 864 638	1 821 674

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	6	6
Nordea	386 270	256 670
<i>Summa Kassa och bank</i>	386 276	256 676

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,73%	2027-02-17	6 905 000	70 000
Nordea	2,56%	2026-02-19	3 165 000	60 000
Nordea	2,28%	2026-01-30	6 405 000	70 000
Nordea	0,80%	2026-08-19	6 500 000	0
			22 975 000	200 000

Långfristig del	6 835 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 070 000
Kortfristig del	16 140 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,73%	2027-02-17	6 905 000	70 000
Nordea	2,56%	2026-02-19	3 165 000	60 000
Nordea	2,28%	2026-01-30	6 405 000	70 000
Nordea	0,80%	2026-08-19	6 500 000	0
			22 975 000	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 070 000
Kortfristig del	16 140 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	262 236	231 182
	Upplupna räntekostnader	62 390	81 873
	Övriga upplupna kostnader	274 388	246 443
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	599 014	559 498

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-25.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 7, org.nr. 716460-2794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 7 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Michał Tomczak
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Moberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:16:46



Joachim Wejnefalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:30:49



Isak Lundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:58:48



Lotta Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:21:48



Gustaf Grundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:52:30



Ensieh Fard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:02:29



Helene Borryd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:46:05



Michal Tomczak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 09:35:23



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:36:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michal Tomczak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 09:34:15



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:36:44

