

Brf Kettingen 1



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kettingen nr 1
702001-1156

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-14 |
| Övriga noter | 14-15 |
| Underskrifter | 16 |

Styrelsen för Brf Kettingen 1 (702001-1156) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 33 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 57 / Sankt eriksgatan 57 A.
Kättingen 33 byggdes år 1904.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-01-23.

Föreningen äger fastigheten Kättingen 34 i Stockholms kommun, omfattande adresserna S:t Eriksgatan 55-57 / S:t Eriksgatan 57, gården / Sankt eriksgatan 55 A.
Kättingen 34 byggdes år 1904.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-01-23.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 65 | Lägenheter, bostadsrätt | 3 791 |
| 3 | Lokaler, bostadsrätt | 168 |
| 3 | Lokaler, hyresrätt | 151 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-15. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|-------------------|-------------|
| Runnedahl Johan | Ordförande |
| Leife Emmy Carina | Kassör |
| Widestedt Jakob | Sekreterare |
| Falk Thomas | Ledamot |
| Ackelman Sofia | Ledamot |
| Kilgren Martin | Ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Falk Thomas, Runnedahl Johan, Widestedt Jakob, Alexandersson Olle, Lövfors Maj Elise och Leife Emmy Carina.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Alexandersson Olle och Lövfors Maj Elise.

Valberedningen har utgjorts av Erica Neiglick och Anton Wiklund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2025 | Målning och renovering av fönsterbågar i gårdshusen |
| 2025 | Målning av yttertak |
| 2024 | Reparation och utbyte av vissa rör i källaren |
| 2023 | Stamspolning kök och badrum |
| 2023 | OVK |
| 2021-2022 | Förbättring av säkerhetsutrusning samt snörasskydd på tak |
| 2021 | Byte av portar mot Sankt Eriksgatan |
| 2019 | Stamspolning kök och badrum |
| 2019 | Granskning av gasinstallationer |
| 2017 | OVK |
| 2012 | Hissar |
| 2011 | Värmeanläggning |
| 2009-2011 | Markanläggning |
| 2005-2013 | Balkonger |
| 2002-2012 | Fönsterrenovering |
| 2000 | Stambyte |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2026 | Målning och renovering av fönsterbågar i gatuhuset |

| | |
|------|--|
| 2026 | Eventuellt byte hiss i 55ans gårdshus |
| 2026 | Renovering av trapphuset i 55ans gathus |
| 2026 | Besiktning av vädringsbalkonger och balkonger mot Sankt Eriksgatan |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2026-01-01 med 6 procent.

Styrelsen räknar med en motsvarande höjning i början av 2027. Dock är inget beslutat i dagsläget.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 99 st. Under året har 20 tillkommit samt 19 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 100 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Takskottning | Takjour AB |
| Trappstädning | Päron Städ AB |
| Trädgårdsskötsel | Två Smälänningar AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret målades och renoverades fönster i gårdshuset och taken rengjordes och målades.

Avtalet med Två Smälänningar AB har sagts upp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut beslutades att godkänna offert för renovering av trapphuset i 55ans gathus.

Upplysning vid förlust

Året var budgeterat med en förlust. Renovering av fönster och målning av tak står för de stora kostnaderna. Dock har förlusten minskats jämfört med budget på grund av flytt av tidpunkt för renovering av gathusens fönster samt lägre kostnader för de stora renoveringarna än budgeterat. En stor del i det negativa resultatet beror också på avskrivningskostnader som i sig inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 178 | 3 049 | 2 942 | 2 823 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -905 | -321 | -397 | -10 |
| Soliditet (%) | 22 | 27,9 | 29 | 32 |
| Årsavgifter kr/kvm | 624 | 596 | 573 | 557 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 1 783 | 1 804 | 1 827 | 1 851 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 1 892 | 1 914 | 1 939 | 1 963 |
| Räntekänslighet (%) | 3% | 3% | 3% | 4% |
| Energikostnad kr/kvm | 258 | 235 | 214 | 195 |
| Sparande per kvm | 127 | 21 | 47 | 155 |
| Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%) | 76% | 77% | 76% | 78% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll* | Kapital- tillskott | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 506 853 | 3 574 411 | 3 119 136 | 2 608 106 | -6 214 670 | -320 517 | 3 273 319 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 580 740 | | -580 740 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -320 517 | 320 517 | |
| Årets resultat | | | | | | -905 095 | -905 096 |
| Belopp vid årets utgång | 506 853 | 3 574 411 | 3 699 876 | 2 608 106 | -7 115 927 | -905 095 | 2 368 223 |

*av fond för yttre underhåll utgör 566 246 kr separat fond för underhåll av balkongerna och kamin.

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <hr/> | |
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor): | |
| Ansamlad förlust | -7 115 927 |
| Årets förlust | -905 096 |
| Totalt | <u>-8 021 023</u> |
| | |
| Behandlas så att: | |
| - avsättning till yttre fond | 518 076 |
| - uttag ur yttre fond | -924 523 |
| - överföring till balkong | 51 768 |
| - uttag från balkongfond | -105 000 |
| - överföring till kaminfond | 10 896 |
| - i ny räkning | <u>-7 572 240</u> |
| | -8 021 023 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-01-01- 2025-12-31</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 177 519 | 3 048 670 |
| Övriga rörelseintäkter | | 82 684 | 24 513 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 260 203 | 3 073 183 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -3 396 177 | -2 594 302 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -43 169 | -57 716 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -90 680 | -83 846 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -407 575 | -407 575 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 937 601 | -3 143 439 |
| Rörelseresultat | | -677 398 | -70 256 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 19 838 | 19 383 |
| Övriga ränteintäkter | | 12 654 | 34 290 |
| Räntekostnader | | -260 189 | -303 934 |
| Summa finansiella poster | | -227 697 | -250 261 |
| Resultat efter finansiella poster | | -905 095 | -320 517 |
| Resultat före skatt | | -905 095 | -320 517 |
| Årets resultat | | -905 095 | -320 517 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 8 804 497 | 9 212 072 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 804 497 | 9 212 072 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 804 497 | 9 212 072 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 42 890 | 42 890 |
| Övriga fordringar | 8 | 1 636 787 | 2 325 339 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 175 818 | 146 091 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 855 495 | 2 514 320 |
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | | |
| Kassa och bank | | 14 517 | 16 717 |
| Summa kassa och bank | | 14 517 | 16 717 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 870 012 | 2 531 037 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 674 509 | 11 743 109 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 081 264 | 4 081 264 |
| Fond för yttre underhåll och balkong/kaminfond | | 3 699 876 | 3 119 136 |
| Kapitaltillskott | | 2 608 106 | 2 608 106 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 389 246 | 9 808 506 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 115 927 | -6 214 670 |
| Årets resultat | | -905 095 | -320 517 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 021 022 | -6 535 187 |
| Summa eget kapital | | 2 368 224 | 3 273 319 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | - | 4 409 464 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 4 409 464 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig | 10 | 7 489 239 | 3 168 678 |
| Leverantörsskulder | | 124 709 | 291 656 |
| Skatteskulder | | 11 013 | 14 561 |
| Övriga skulder | | 88 069 | 88 070 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 593 255 | 497 361 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 306 285 | 4 060 326 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 674 509 | 11 743 109 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -905 095 | -320 517 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 407 575 | 407 575 |
| | <u>-497 520</u> | <u>87 058</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -497 520 | 87 058 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -29 954 | -2 905 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -74 601 | -52 814 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -602 075 | 31 339 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -88 903 | -97 008 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -88 903 | -97 008 |
| Årets kassaflöde | -690 978 | -65 669 |
| Likvida medel vid årets början | 2 329 556 | 2 395 225 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 638 578 | 2 329 556 |

I likvida medel ingår klientmedelskonto som i balansräkningen redovisas i posten övriga fordringar, not 8.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1,5% | (1,5%) |
| Bredband | Helt avskriven | (5%) |
| Trapphus | 1,5% | (1,5%) |
| Hissar | 6,67% | (6,67%) |
| Takfönster | 5% | (5%) |
| Balkonger | 3,33% | (3,33%) |
| Markanläggning | 10% | (10%) |
| Värmeanläggning | 5% | (5%) |
| Maskiner | 20% | (20%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 471 802 | 2 359 260 |
| Hyror | 679 082 | 674 844 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 26 635 | 14 566 |
| | <u>3 177 519</u> | <u>3 048 670</u> |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 10 841 | 8 683 |
| Städning | 196 281 | 170 931 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 43 577 | 58 654 |
| Trädgårdsskötsel | 20 969 | 19 914 |
| Snöröjning | 13 738 | 16 664 |
| Sotning | - | 17 420 |
| Reparationer | 157 835 | 443 515 |
| El | 102 663 | 84 378 |
| Uppvärmning | 752 011 | 696 226 |
| Vatten | 230 586 | 205 310 |
| Sophämtning | 184 345 | 185 339 |
| Försäkringspremie | 124 142 | 117 005 |
| Fastighetsavgift bostäder | 112 060 | 105 950 |
| Fastighetsskatt lokaler | 91 640 | 96 920 |
| Övriga fastighetskostnader | 15 002 | 50 496 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 90 901 | 97 239 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 160 630 | 153 326 |
| Panter och överlåtelser | 44 798 | 20 413 |
| Juridiska åtgärder | 1 688 | 29 944 |
| Övriga externa tjänster | 12 946 | 15 975 |
| | <u>2 366 653</u> | <u>2 594 302</u> |
| Underhåll | | |
| Tak | 555 750 | - |
| Fönster | 368 773 | - |
| Balkonger | 105 001 | - |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | <u>3 396 177</u> | <u>2 594 302</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Porto / Telefon | 4 405 | 4 930 |
| Konsultarvode | 800 | - |
| Revisionarvode | 37 964 | 52 786 |
| Summa | <u>43 169</u> | <u>57 716</u> |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2025 | 2024 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 69 000 | 63 800 |
| Sociala kostnader | <u>21 680</u> | <u>20 046</u> |
| | 90 680 | 83 846 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 1 869 665 | 1 869 665 |
| -Ombyggnad | 14 666 857 | 14 666 857 |
| -Mark | 749 000 | 749 000 |
| -Markanläggning | <u>194 319</u> | <u>194 319</u> |
| | 17 479 841 | 17 479 841 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -8 267 769 | -7 860 194 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-407 575</u> | <u>-407 575</u> |
| | -8 675 344 | -8 267 769 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 804 497 | 9 212 072 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 63 875 000 | 49 092 000 |
| Mark | <u>109 289 000</u> | <u>123 600 000</u> |
| | 173 164 000 | 172 692 000 |
| Bostäder | 164 000 000 | 163 000 000 |
| Lokaler | <u>9 164 000</u> | <u>9 692 000</u> |
| | 173 164 000 | 172 692 000 |

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | <u>217 725</u> | <u>217 725</u> |
| | 217 725 | 217 725 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | <u>-217 725</u> | <u>-217 725</u> |
| | -217 725 | -217 725 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna service | 1 624 059 | 2 312 839 |
| Skattekonto | <u>12 728</u> | <u>12 500</u> |
| Summa | 1 636 787 | 2 325 339 |

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken | <u>14 517</u> | <u>16 717</u> |
| Summa | 14 517 | 16 717 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/ Slutbetalning</i> | | <i>Skuldbelopp 2025-12-31</i> | <i>Amortering</i> | <i>Skuldbelopp 2024-12-31</i> |
|-----------------------|--|-------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 3,07% | 3 104 464 | 32 088 | 3 136 552 |
| Stadshypotek | 2026-01-02 | 3,07% | 3 079 775 | 24 315 | 3 104 090 |
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 3,07% | <u>1 305 000</u> | <u>32 500</u> | <u>1 337 500</u> |
| | | | 7 489 239 | 88 903 | 7 578 142 |
| Varav långfristig del | | | | | 4 409 464 |
| Varav kortfristig del | | | 7 489 239 | | 3 168 678 |
| Amotering inom 1 år | | | 97 008 | | 97 008 |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>10 550 000</u> | <u>10 550 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | 10 550 000 | 10 550 000 |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 2026-04-16. Stockholm enligt separat signering 2026.

Johan Runnedahl

Martin Kilgren

Jakob Widestedt

Emmy Carina Leife

Sofia Ackelman

Thomas Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt separat signering 2026

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Maj Elise Lövfors
Föreningens internrevisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.