

Årsredovisning 2025

Brf Naturvetaren 1

769600-1176



Välkommen till årsredovisningen för Brf Naturvetaren 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Naturvetaren 1	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Naturvetaren 1, med adress Docentbacken 1-15. Fastigheten består av två byggnader, båda uppförda åren 1968-1969, och markarealen på 10 030 kvm. Föreningen har 139 bostadsrätter och 31 hyreslägenheter om totalt 13 932 kvm samt 162 garageplatser.

Föreningens 31 st uthyrda lägenheter disponeras av Stockholms Universitet (SU), för andrahandsuthyrning till utländska gästforskare tillfälligt knutna till universitetet.

	Antal	Total yta
Lägenheter m bostadsrätt	139	12 513 kvm
Uthyrda lägenheter	31	1 419 kvm
Totalt lägenheter	170	13 932 kvm
Garageplatser	160	4 975 kvm
Totalyta		18 907 kvm

Fastighetens taxeringsvärde för 2025 är 655 640 000 kronor, varav markvärde är 418 640 000 kronor.

Tidigare uthyrd lokal i 1B på 60 kvm ska byggas om till bostad och sedan säljas av föreningen såsom bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Birgit Marklund Beijer	Ordförande
Hampus Hartvigsson	Styrelseledamot
Karin Froste	Styrelseledamot
Katriina Vertomaa Kallin	Styrelseledamot
Mikael von Schedvin	Styrelseledamot
Torbjörn S Astlind	Styrelseledamot
Eva Bäckström	Suppleant
Johanna Karlgren	Suppleant

Valberedning

Åsa Carlsson, Elisabet Kahlmann, Annaklara Martin-Lööf och Inga-Lill Åberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Birgit Marklund Beijer i förening med en av ledamöterna. Firman tecknas av Mikael von Schedvin i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Mats-Ivar Ivarsson	Auktoriserad revisor	Litus Revision AB
Erik Thure	Internrevisor	
Anders Lindström	Revisorssuppleant	
Eugen Voinitch	Revisorssuppleant	Convensia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997-2025** ● Planmässigt arbete: Alltsedan föreningen övertog fastigheten år 1997 har fortlöpande upprustning och förbättringar genomförts t.ex. följande: Fasadrenovering 2000; Installation av bergvärme 2007; Terrassprojektet färdigställdes 2009; Fönsterprojekt på norrsidan och gavlar slutfördes 2011; Utbyte av hissar 2015; Stamrensning 2016; OVK-besiktning; Renovering av spillvattensystem 2021; Byte av fläktar 2024; Renovering av spillvattensystem 2025.
- 2022** ● Betongreparationer i garagen påbörjades 2020 och stod klart 2022. Den totala entreprenadkostnaden uppgick till ca 64 miljoner inklusive kostnader för laddstationer. Av totalkostnaden har 9,0 miljoner kronor av garagerenoveringen aktiverats som investering. I samband med garagerenoveringen installerades 40 laddplatser. Avgiften uppgår för närvarande till 300 kr/månad exkl. elkostnad.
- 2023** ● Fönsterrenovering av vissa fönster på sydsidan
Byte av lysrörsarmatur
- 2024** ● Energicheck/utredning påbörjas
Balkongknackning
Radonmätning påbörjades 2024, slutförs 2025
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades, slutförs 2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Lokalvård	Städhuset i Stockholm AB
Serviceavtal garageportar	Hörmann AB
Teknisk förvaltning, drift och energi, fastighetsskötsel, snöröjning	HSB Stockholm
Underhållsplan	Nabo
Utemiljö	Habitek AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklarationen blev klar 2020-04-29 och gäller i 10 år t.o.m. 2030-04-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har avtal med Finopti - Finansiell optimering- angående löpande upphandling och omförhandling av Föreningens lån.

Månadsavgifterna har höjts de senaste åren:

2020-09-30 med 5%

2022-01-01 med 5%

2023-02-01 med 15%

Garageavgifterna fördubblades från 1 februari 2022 efter slutförd garagerenovering.

Styrelsen bevakar noga kostnads- och ränteutvecklingen och vill flagga för att ytterligare avgiftshöjningar kan bli aktuella under de kommande åren, bl. a. i samband med omläggning av lån samt upptagande av lån för kommande större reparationer.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Säkerhetsarbete

Säkerhetsarbetet har varit i fokus senaste åren. Övervakningskameror har installerats vid de tre garageportarna och sidodörrarna bredvid garageportarna. Vidare har brandsläckare utplacerats i samtliga garage. Tagginventering avslutades 2025.

Statusgenomgång av underhållsplanen gjordes under 2024. Från och med 2025 har avtal tecknats med NABO för digitalisering och uppföljning av planen.

Balkongreparationer

Efter den tillståndsbedömning av balkongerna som genomfördes 2023 har, i enlighet med upprättade rekommendationer, två balkongskrotningar genomförts, varvid löst och skadat betongmaterial har avlägsnats. Åtgärderna har utförts för att minska risken för nedfallande betong och därigenom säkerställa personsäkerheten.

Trots vidtagna åtgärder bedöms balkongerna vara i ett sådant skick att en totalrenovering sannolikt kommer att bli nödvändig i närtid. Vidare utredningar härom kommer att genomföras 2026.

Fjärrvärmeprojektet

På föreningsstämman 2025 informerades om planerad installation av fjärrvärme och ekonomiska förutsättningar och om den s.k. energichecken och konsekvenserna av den.

Nyttjande av oljepanna kommer att försvåras och på sikt att förbjudas. Vidare bedömdes reparationer bli dyrare och svårare allteftersom oljepannor avvecklas av fastighetsägare. I Stockholm har ett stort antal fastighetsägare redan uttrangerat dess oljepannor till förmån för fjärrvärme.

En övergång från ett fossilt bränslebaserat uppvärmningssystem till fjärrvärme innebär ett mer miljövänligt och energieffektivt alternativ samt kommer att innebära lägre kostnader för föreningen.

Styrelsens beslut om installation av fjärrvärme fattades efter noggrann utvärdering av alternativa lösningar och dess ekonomiska konsekvenser.

Arbetet med fjärrvärmeanläggningen påbörjades efter sommaren 2025. Information om arbetet har lämnats löpande i Nyhetsbrev och särskild info från Stockholm Exergi samt av HSB. Arbetet beräknas avslutas under hösten 2026.

Renoveringar och underhåll under år 2026 och på längre sik

- Löpande fönsterrenoveringar
- Uppfräschning av samtliga trappuppgångar (på sikt)
- Parkeringsytan mellan husen restaureras (på sikt)
- Balkongrenovering (sannolik start 2027, dock ännu ej beslutad)

Medlemsinformation

Med "Nyhetsbrev från Naturvetaren 1" har styrelsen informerat om sådan som är aktuellt och ra att känna till för medlemmar och övriga boende. Under år 2025 mailades och anslogs 11 nyhetsbrev.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 211 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. 1 500 kronor tas ut som avgift vid ansökan och medgivande ges för period om max ett år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 595 138	12 368 626	12 113 698	11 036 241
Resultat efter fin. poster	-252 921	-384 694	1 414 960	449 766
Soliditet (%)	9	9	9	7
Taxeringsvärde	655 640 000	664 648 000	664 648 000	664 648 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	660	653	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,1	66,4	63,8	61,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 343	6 375	6 565	6 585
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 198	4 219	4 345	4 358
Sparande / kvm totalyta, kr	42	35	124	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	35	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	128	133	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	21	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	185	189	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,42	2,77	1,00
Räntekänslighet (%)	9,61	9,66	10,06	11,48
Belåningsgrad (%)	12,1	12,0	12,4	12,3

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Belåningsgrad vid årets slut: Låneskulden i procent av taxeringsvärdet.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde förlust på 252 291 SEK under räkenskapsåret 2025. Under räkenskapsåret gjordes avskrivning av tillgångar med 881 024 SEK. Ökade driftskostnader med 519 018 SEK jämfört med 2024 (bl.a. ökade kostnader för reparation av värmesystem och ventilation).

Föreningen har likvida medel om 6 991 546 SEK vid årets slut. Föreningen har medvetet tillsett att hålla god likviditet till täckande av oförutsedda kostnader. Föreningen bevakar likviditeten löpande.

Årets kassaflöde visar ett positivt kassaflöde på 101 740 SEK.

Som framgår av förvaltningsberättelsen bevakar styrelsen noga kostnads- och ränteutvecklingen för att vara beredd att vidta avgiftshöjning om detta behövs.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 261 462	-	-	53 261 462
Upplåtelseavgifter	16 813 669	-	-	16 813 669
Balanserat resultat	-61 569 323	-384 694	-	-61 954 017
Årets resultat	-384 694	384 694	-252 921	-252 921
Eget kapital	8 121 114	0	-252 921	7 868 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-61 954 017
Årets resultat	-252 921
Totalt	-62 206 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-62 206 938
	-62 206 938

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 595 139	12 368 626
Övriga rörelseintäkter	3	85 146	63 401
Summa rörelseintäkter		12 680 285	12 432 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 855 592	-8 336 574
Övriga externa kostnader	9	-587 424	-563 750
Personalkostnader	10	-299 040	-298 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 024	-846 629
Summa rörelsekostnader		-10 623 080	-10 045 945
RÖRELSERESULTAT		2 057 204	2 386 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 349	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 355 474	-2 771 062
Summa finansiella poster		-2 310 125	-2 770 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 921	-384 694
ÅRETS RESULTAT		-252 921	-384 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	82 010 894	82 839 986
Maskiner och inventarier	13	247 146	147 740
Pågående projekt	14	18 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 276 790	82 987 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	139 993	197 376
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 993	197 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 416 783	83 185 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		151 787	174 393
Övriga fordringar	16	179	100 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	514 693	503 572
Summa kortfristiga fordringar		666 659	778 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 991 546	6 889 806
Summa kassa och bank		6 991 546	6 889 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 658 205	7 668 461
SUMMA TILLGÅNGAR		90 074 988	90 853 563

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 075 131	70 075 131
Summa bundet eget kapital		70 075 131	70 075 131
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-61 954 017	-61 569 323
Årets resultat		-252 921	-384 694
Summa fritt eget kapital		-62 206 938	-61 954 017
SUMMA EGET KAPITAL		7 868 193	8 121 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	69 300 000	79 371 250
Övriga långfristiga skulder		16 000	9 600
Summa långfristiga skulder		69 316 000	79 380 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 071 250	400 000
Leverantörsskulder		468 353	691 748
Skatteskulder		43 576	31 425
Övriga kortfristiga skulder		43 438	44 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 264 178	2 184 112
Summa kortfristiga skulder		12 890 795	3 351 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 074 988	90 853 563

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 057 204	2 386 082
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	881 024	846 629
	2 938 228	3 232 711
Erhållen ränta	45 349	286
Erlagd ränta	-2 363 820	-2 799 547
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619 757	433 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	111 996	-244 758
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 708	-11 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 045	177 008
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 088	-110 800
Förvärv av finansiella tillgångar	-139 993	0
Avyttring av finansiella tillgångar	197 376	253 792
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 705	142 992
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-2 376 250
Depositioner	6 400	3 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 600	-2 373 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	101 740	-2 053 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 889 806	8 942 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 991 546	6 889 806

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Naturvetaren 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Om- och tillbyggnad	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 257 956	8 257 956
Hysesintäkter, bostäder	2 844 924	2 684 986
Hysesintäkter, lokaler	206 775	196 064
Hysesintäkter, p-platser	1 097 567	1 085 782
Övriga intäkter	147 917	103 838
El	40 000	40 000
Summa	12 595 139	12 368 626

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	33 722	0
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	45 900	0
Erhållna skadestånd	0	1 200
Försäkringsersättning	5 524	62 203
Summa	85 146	63 401

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	283 041	250 364
Fastighetsskötsel utöver avtal	284 526	355 956
Städning	208 889	186 737
Övrigt	-7 210	-21 222
Besiktning och service	279 046	397 015
Trädgårdsarbete	191 396	179 601
Snöskottning	56 590	143 375
Summa	1 296 278	1 491 826

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 172	427 382
Rep Underhåll	5 772	0
Rep Hyreslägenheter/bostäder	78 797	108 087
Tvättstuga	44 838	51 836
Dörrar och lås/porttele	29 595	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	2 538	1 238
VA	42 218	0
Rep Värme	515 074	255 463
Rep Ventilation	891 849	16 790
Rep El/Installation	61 580	9 225
Hissar	83 184	108 323
Rep Gård/markytor	0	52 088
Rep Garage och p-platser	94 759	0
Rep försäkringskada	221 792	191 459
Summa	2 085 168	1 221 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	85 610	65 118
Planerat underhåll av bostäder	79 375	0
Planerat underhåll balkong	0	138 550
Summa	164 985	203 668

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	577 980	557 674
Uppvärmning	2 183 002	2 428 010
Vatten	572 966	517 064
Sophämtning	373 208	356 806
Summa	3 707 156	3 859 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	316 593	357 112
Kabel-TV	435 416	411 243
Övrigt	430 516	437 700
Fastighetsskatt	419 480	353 580
Summa	1 602 005	1 559 635

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	218 686	247 610
Förbrukningsmaterial	42 791	24 140
Juridiska kostnader	37 838	12 338
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	256 859	248 413
Summa	587 424	563 750

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	252 400	253 800
Sociala avgifter	46 640	45 192
Summa	299 040	298 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 352 026	2 768 536
Övriga räntekostnader	3 448	2 526
Summa	2 355 474	2 771 062

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 045 004	100 045 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 045 004	100 045 004
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 205 018	-16 375 926
Årets avskrivning	-829 092	-829 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 034 110	-17 205 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 010 894	82 839 986
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 178 505</i>	<i>23 178 505</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	237 000 000	207 888 000
Taxeringsvärde mark	418 640 000	456 760 000
Summa	655 640 000	664 648 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 200	55 400
Årets inköp	151 338	110 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 538	166 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 460	-923
Årets avskrivning	-51 932	-17 537
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 392	-18 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 146	147 740

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	18 750	0
Summa pågående arbeten	18 750	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Bränslelager	139 993	197 376
Summa	139 993	197 376

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	179	14 109
Övriga fordringar	0	86 581
Summa	179	100 690

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 713	171 634
Fastighetsskötsel	65 344	62 591
Städning	0	4 407
Försäkringspremier	123 007	95 040
Kabel-TV	97 414	107 797
Förvaltning	64 215	62 103
Summa	514 693	503 572

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	3,78 %	10 071 250	10 271 250
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,46 %	19 300 000	19 500 000
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,63 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,33 %	20 000 000	20 000 000
Summa			79 371 250	79 771 250
Varav kortfristig del			10 071 250	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 371 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 261	191 543
El	58 495	53 656
Utgiftsräntor	322 079	330 425
Vatten	48 370	42 077
Löner	251 000	251 000
Uppl kostn renhållningsavg	47 824	60 595
Sociala avgifter	44 669	44 669
Förutbetalda avgifter/hyror	1 211 480	1 185 147
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	2 264 178	2 184 112

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 500 000	84 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

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

Stockholm kommun

Birgit Marklund Beijer
Ordförande

Hampus Hartvigsson
Styrelseledamot

Karin Froste
Styrelseledamot

Katriina Vertomaa Kallin
Styrelseledamot

Mikael von Schedvin
Styrelseledamot

Torbjörn S Astlind
Styrelseledamot

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

Erik Thure
Internrevisor

Litus Revision AB
Mats-Ivar Ivarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 14:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.04.2026 10:39

DOCUMENT ID:

SkbwisjiZg

ENVELOPE ID:

rk-voojobe-SkbwisjiZg

DOCUMENT NAME:

Brf Naturvetaren 1, 769600-1176 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

33c1bb5d838105dd01c778beb11088f7876bbca783ebe
55d30a8237be042bda41dafdad4ef625fe1d6fab647183c
dc3e19f28527d01068f47063aeb5c8baaa5d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN ASTLIND torbjorn.astlind@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:01 02.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.179.217
2. MIKAEL VON SCHEDVIN mikael.von.schedvin@nextlaw.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:24 02.04.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.105
3. EMIL HAMPUS HARTVIGSSON hartvigsson.hampus@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:16 02.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.242.68
4. KARIN FROSTE k.froste@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 13:42 06.04.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.106
5. KATRIINA VERTOMAA KALLIN katriina_kallin@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:36 02.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.72
6. BIRGIT MARKLUND BEIJER birgit.marklund@naturvetaren.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:17 07.04.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.102.64
7. Mats-Ivar Ivarsson mats.ivarsson@litus.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:24 10.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.128.2
8. ERIK THURE erikthure@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:57 09.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Naturvetaren 1 org.nr 769600-1176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade/godkände 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/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

Erik Thure
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 13:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.04.2026 10:39

DOCUMENT ID:

ByfwojoiWx

ENVELOPE ID:

S1xDoojo-x-ByfwojoiWx

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

4 pages

SHA-512:

8de3a4f6d69205b811658402179ae25c4df094d34e4307
54e5b9c7db50bec4b0dc81733ea22fec4df3874d8ce018
b42b8e945cdadd27c3275815ac6a6b5d5040

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats-Ivar Ivarsson mats.ivarsson@litus.se	Signed Authenticated	09.04.2026 11:09 09.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.47.18
2. ERIK THURE erikthure@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2026 13:58 09.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed