

Årsredovisning

för

BRF Kaninkullen

769610-7650

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Kaninkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 20 april 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 8 april 2004 och nuvarande stadgar registrerades den 6 september 2025 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Marken är upplåten med äganderätt. Föreningen ansvarar för träd, växter och planteringar på marken vad gäller val av växter, skötsel, beskärning och liknande.

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan i samarbete med Nabo. Underhåll sköts löpande.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 8	2004	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av flerbostadshus om sex våningar med fem lägenheter på varje våning, tre enrumss- och två tvårumslägenheter, utom på nedre botten där det är enbart enrummare.

Föreningen består av 30 lägenheter med en total bostadsyta på 957 kvm. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 957 kvadratmeter.

Fördelningen ser ut på följande sätt.

- 6 st lägenheter om 1 rum och kök, ca 141 kvm
- 14 st lägenheter om 1 rum och kök, ca 436 kvm
- 10 st lägenheter om 2 rum och kök ca 380kvm

Till Huset hör tomtyta, främst på baksidan. Tomtarealen är 526 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde är 48 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden värms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter endast bostadsrätter. Inga hyresrätter eller kommersiella lokaler finns i fastigheten.

I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns två utrymmen för förvaring av cyklar, ett grovsoprum samt källarförråd till respektive lägenhet.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång/besiktning görs löpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighetsförvaltning AB
- Teknisk förvaltning har skötts av Cullborg Fastighetsförvaltning AB.

Övriga avtal

- Lokalvård Eva Maries Städ AB
- Hissar S:t Eriks hiss AB

Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via Tele2 och fiber via IP-only.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 och 45 vid dess slut. Vid årets slut är det 0 lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Ekströmer	Ledamot	Ordförande
Lena Netjaeff	Ledamot	
Klara Köllerström	Ledamot	
Mia Barsk Carlsson	Ledamot	
Michael Söderberg	Ledamot	
Ingela Ankre	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har betalats ut till enskilda styrelseledamöter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen kan, utöver personlig kontakt, även kontaktas genom föreningens brevlåda i entrén eller via e-post på kaninkullen@gmail.com.

Revisor

My Bolin

Valberedning

Ingela Ankre

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Huset totalrenoverades	1996
Rörstambyte	1996
Nya elstigar	1996
Tvättstuga, renoverad	1996
Energi- och ljudisolerade fönster	2006-2007
Ny tvättmaskin inköpt	2009
Fasad, baksidan renoverad	2010
Källare, ommålning	2011
Stamspolning	2011
Renovering av hiss	2011
Renovering av hiss	2013
Fönstermålning utsida (vån 5 och 6)	2013
Renovering/byte av hiss	2014
OVK	2014
Fönsterrenovering, samtliga fönster	2015
Renovering av tvättstuga	2017
Byte av fjärrvärmecentral	2017
Målning trapphus	2018
Byte av rör/stammar i källaren	2022
Fönsterrenovering, samtliga fönster	2024

Under 2023 genomfördes en OVK-besiktning.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas vid behov av vår tekniske förvaltare, Cullborg Fastighetsförvaltning AB, som ansvarar för teknik- och fastighetsservice, yttre underhåll, port och hiss.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 040	990	932	866	866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-576	-483	-233	-458	57
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 086	1 035	974	905	905
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	8 415	8 455	8 495	8 535	9 100
Skuldsättning per kvm totalyta*	8 415	8 455	8 495	8 535	9 100
Soliditet (%)	67,8	68,8	69,0	69,0	69,0
Sparande per kvm (kr)*	-85	-23	2	200	0
Räntekänslighet (%)*	8	8	9	9	0
Energikostnad (kr)*	389	372	331	311	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	98	96	97	97	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 575 680 kronor.

Underskottet beror på att föreningen hade avskrivningar på totalt 494 640 kronor som påverkade resultatet, att energipriserna har ökat och att vi genomförde större renovering under året. Framtida kostnader som kan komma att uppstå är visst underhåll och renoveringar. Dessa kommer i huvudsak finansieras via föreningens kassa.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2010-06-01 - 2022-12-31. Under 2023 höjdes avgifterna med 5% från 2023-01-01 och ytterligare 5% från 2023-07-01. Från och med 2024-04-01 höjdes avgifterna med 5% och under 2025 ökade avgifterna med 15%.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek om sammanlagt 8 052 981 kr vid årets slut. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Under året har lånen amorterats med 38 368 kronor. Föreningens kortfristiga placeringar har minskat i motsvarande grad.

Uppgiftsskyldighet

Framtida kostnader som kan komma att uppstå är visst underhåll och renoveringar. Dessa kommer i huvudsak finansieras via föreningens kassa.

Föreningen har inte några planerade större renoveringar under de kommande åren. Vi håller på att ta fram en underhållsplan.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 969 999	2 972 342	1 176 670	-4 887 418	-483 059	18 748 534
Disp av föreg års resultat				-483 059	483 059	0
Förändring under året			-747 954	747 954	-575 680	-575 680
Belopp vid årets utgång	19 969 999	2 972 342	428 716	-4 622 523	-575 680	18 172 854

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 622 523
årets förlust	-575 680
	-5 198 203

behandlas så att	
lanspråktagande av yttre fond	0
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	144 600
i ny räkning överföres	-5 342 803
	-5 198 203

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 039 706	990 197
Övriga rörelseintäkter	2	16 145	45 960
Summa rörelseintäkter		1 055 851	1 036 157
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-426 923	-468 014
Driftskostnader	4	-179 253	-169 841
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-114 500	-111 197
Personalkostnader	6	-117 600	0
Avskrivningar	7	-494 640	-461 124
Summa rörelsekostnader		-1 332 916	-1 210 176
Rörelseresultat		-277 065	-174 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	8 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 035	-317 727
Summa finansiella poster		-298 615	-309 040
Resultat efter finansiella poster		-575 680	-483 059
Årets resultat		-575 680	-483 059

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 138 745	26 624 495
Inventarier, verktyg och installationer	9	64 841	73 731
Summa materiella anläggningstillgångar		26 203 586	26 698 226
Summa anläggningstillgångar		26 203 586	26 698 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 662	169 424
Övriga fordringar		1 128	2 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 603	28 061
Summa kortfristiga fordringar		240 393	200 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		356 096	345 112
Summa kassa och bank		356 096	345 112
Summa omsättningstillgångar		596 489	545 445
SUMMA TILLGÅNGAR		26 800 075	27 243 671

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 969 999	19 969 999
Upplåtelseavgift		2 972 342	2 972 342
Fond för yttre underhåll		428 716	1 176 670
Summa bundet eget kapital		23 371 057	24 119 011
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 622 523	-4 887 418
Årets resultat		-575 680	-483 059
Summa ansamlad förlust		-5 198 203	-5 370 477
Summa eget kapital		18 172 854	18 748 534
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 751 731	4 531 923
Summa långfristiga skulder		6 751 731	4 531 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 301 250	3 559 426
Leverantörsskulder		64 615	48 569
Skatteskulder		3 661	4 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		505 964	350 544
Summa kortfristiga skulder		1 875 490	3 963 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 800 075	27 243 671

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-575 680	-483 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		494 640	461 124
Betald skatt		707	-931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-80 333	-22 866
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-40 238	8 746
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 543	-201
Förändring av leverantörsskulder		16 046	-1 191
Förändring av kortfristiga skulder		155 420	12 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 352	-2 875
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-893 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-893 754
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 368	-38 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 368	-38 368
Årets kassaflöde		10 984	-934 997
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		345 112	1 280 109
Likvida medel vid årets slut		356 096	345 112

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheten	Livslängd	Andel av bokf värde %
Stomme, inkl grund	100	74
Tak	50	2
Fasad	50	5
Dörrar	20	2
VVS-stammar	20	3
Ytskick	50	1
Värme och sanitet	20	5
Ventilation inkl styr	20	2
El	20	2
Transportsystem, hiss	20	2
Övrigt	50	2
		100
Fönsterrenovering	20	
Inventarier	10	

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 039 706	990 197
	1 039 706	990 197

I årsavgifterna ingår kostnader för värma och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 656	12 918
Ersättning andrahandsuthyrning	4 489	33 042
	16 145	45 960

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-22 004	-50 126
Mark och trädgård	-547	-31 630
El	-56 564	-47 237
Värme	-226 272	-226 586
Vatten och avlopp	-89 447	-82 517
Sophämtning/renhållning	-32 089	-29 918
	-426 923	-468 014

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-15 000	-14 950
Besiktning hiss	-2 404	-2 326
Entrémattor	-4 159	-4 172
Övriga fastighetskostnader	-29 824	-20 287
Fastighetsförsäkring	-25 547	-23 370
Kabel-tv	-10 260	-10 104
Hisservice	-6 755	-12 726
F-skötsel	-33 584	-33 006
Fastighetsskatt	-51 720	-48 900
	-179 253	-169 841

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	-5 879	-5 272
Revisionsarvoden	-24 125	-14 125
Fastighetsförvaltning	-57 570	-59 180
Möteskostnad	-1 990	-13 420
Föreningsavgift	-5 773	-5 681
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-2 600	0
Konsulttjänster	-16 563	-13 519
	-114 500	-111 197

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-89 484	0
Lagstadgade sociala avgifter	-28 116	0
	-117 600	0

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-485 750	-452 234
Inventarier	-8 890	-8 890
	-494 640	-461 124

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 576 629	28 929 875
Omklassificeringar	0	753 000
Nyanskaffningar	0	893 754
Utgående anskaffningsvärde	30 576 629	30 576 629
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 952 134	-2 746 900
Årets avskrivningar enligt plan	-485 750	-452 234
Omklassificering	0	-753 000
Utgående avskrivning enligt plan	-4 437 884	-3 952 134
Planenligt restvärde vid årets slut	26 138 745	26 624 495
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 200 000	18 600 000
Mark	27 000 000	30 000 000
	48 200 000	48 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 200 000	48 600 000
	48 200 000	48 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	0	753 000
Omklassificering	0	-753 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	-753 000
Omklassidicering	0	753 000
Utgående avskrivning enligt plan	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	26 138 745	26 624 495
Ombyggnad	0	0
	26 138 745	26 624 495

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 904	88 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 904	88 904
Ingående avskrivningar	-15 173	-6 283
Årets avskrivningar	-8 890	-8 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 063	-15 173
Utgående redovisat värde	64 841	73 731

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,09	2026-01-30	1 301 250	1 316 250
Stadshypotek	2,65	2027-10-30	893 000	902 400
Stadshypotek	2,65	2027-10-30	1 326 808	1 340 776
Stadshypotek	3,82	2027-12-30	4 531 923	4 531 923
			8 052 981	8 091 349
Kortfristig del av långfristig skuld			1 301 250	3 559 426

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 955 800	12 955 800
	12 955 800	12 955 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll beslutades 7 maj 2026
Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Ekströmer

Mia Barsk Carlsson

Klara Köllerström

Lena Netjaeff

Michael Söderberg

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

My Bolin
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 60-202605181346-897856.pdf

Storlek: 238711 bytes

Hashvärde SHA256:

e6310394a5916ee92896bd2c6aa861fc84dce5da80944a885027d77c15c3b72a

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

MIA KARLSSON BARSK

Signerad med BankID 2026-05-18 19:32 Ref: 019e3c25-47ce-787d-9d22-17292d3794a5

Lena Netjaeff

Signerad med BankID 2026-05-19 11:45 Ref: 019e3fa0-6024-7b2c-979f-c4e1a2370e8e

Fredrik Ekströmer

Signerad med BankID 2026-05-19 20:19 Ref: 019e4177-2523-7fff-b1f3-23c25270d278

MICHAEL SÖDERBERG

Signerad med BankID 2026-05-22 12:46 Ref: 019e4f4b-3e00-7ca3-a61f-325263970b21

Klara Eva Köllerström

Signerad med BankID 2026-05-31 22:56 Ref: 019e7fd2-89a4-757d-8fb4-b84fc53cc765

My Gudrun Maria Bolin

Signerad med BankID 2026-06-01 10:38 Ref: 019e8255-64dd-774a-a5fd-250c69b3a419