

Årsredovisning 2025

Brf Enigheten nr 1

715600-0171



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enigheten nr 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bönpallen 2		Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 047 kvm och 2 lokaler om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Maria Ekengren	Ordförande
Britt-Inger Åhman	Styrelseledamot
Christopher Svensson	styrelseledamot
Lena Gunnel Ahlbeck	Styrelseledamot
Jennikel Maria Nisted Andersson	Suppleant
Kjell Andersson	Suppleant

Valberedning

Agneta Hapten

Marianne Sigfridsson

Firmateckning

Firman tecknas av Jenny Ekengren och Christopher Svensson

Revisorer

Britt Inger Elisabeth Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1983 ● Fjärrvärme installeras
- 1990 ● Elstambyte
- 1993 ● Helreovering av elledningar
- 1997 ● Isolering och dränering av husgrunderna
- 2004 ● Balkonger byggs 20 st
- 2006 ● Rörstambyte båda husen
- 2008 ● Energideklaration upprättad
Radonmätning
Byte omoderna elmätare och elskåp i källare
Radonmätning
- 2009 ● Inoljning balkonger
- 2010 ● Avtal om snöplogning parkering och avfarter
Statusbesiktning VVS termostater mm
- 2011 ● Upprustning källarlokal
VVS-arbeten inkl termostater
- 2012 ● Byte av tryckkärl i pannrum
Ändring och reparationer i uthyrd lokal AB-huset
En tvättmaskin bytt
Översyn tak och takrännor, tätning tak och skorstenslagning
- 2013 ● Anläggningsarbete slänt mot vänster garage 26B
Komplettering och avslutande stambyte i två lgh i D-porten
Ventilationsgenomgång im- och luftkanaler
- 2014 ● Hälften av fönstren målade

- 2014** ● Asbestinventering
Offert på fiberband
- 2015** ● Byte av värmexlare/fjärrvärmesystem
Ny tvättmaskin
- 2016** ● OVK
Sopskjul lagat efter blixtnedslag
Inoljning balkonger
Beskrning av lind
Utvändiga sprickor i grund källare åtgärdade
Anticimex sanerat getingbo
1:a vinterfallsbesiktning
Grävning dränering läckage fjärrvärme
3 element installerades
Programmerbar kanalförstärkare
- 2017** ● Hängrännor utkastare
Skydd UC
Balkongräcken lagade
Åtgärder enligt OVK
Takbesiktning och ny underhållsbesiktning
Underhållsbesiktning - rondering
- 2018** ● Torktumlare installerad
Avfuktare torkrum installerad
Nya nycklar till låscylindrar
Byte kranar UC + avgasare
Takbesiktning och ny underhållsbesiktning
Färdigställande resterande fönster
Portar automatisk stängning och läsning
- 2019** ● Lindarna mellan husen beskurna
Nya cylindrar i portarna
Nödvändig säkerhetsstandard tak
Avslutande av fönsterrenovering baksidan AB-huset
Isolering av vv-rör
- 2020** ● Besiktning av balkonger
- 2021** ● Relining av avloppsrör i källare
- 2022** ● Snöröjning och gräsklippning
Gårdsplan grusad
- 2023** ● Källargång AB-huset målad
OVK

- 2023** ● Oljning av balkonger
- 2024** ● Byte av tak - påbörjat
Målning källargångar CD-huset
stamspolning
- 2025** ● Stambyte C-D-huset
Rättstopp installerat
Renovering skärmtak 4 st
Byte av tak slutförs

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering tvättstuga och torkrum
Renovering källarfönster
- 2027** ● Byte entreparti
Byte av lysrör till ledlysning i samtliga offentliga lokaler
Målning trappräcke
Målning föreningslokal
Byte 1st tvättmaskin
- 2028** ● Trapphusrenovering
- 2029** ● Energideklaration
Isolering av vindar
OVK

Avtal med leverantörer

El och Värme Telge Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 066 114	967 836	925 302	780 000
Resultat efter fin. poster	-457 817	-620 915	202 102	115 248
Soliditet (%)	0	0	5	-
Yttre fond	72 510	36 255	-	36 255
Taxeringsvärde	11 257 000	12 085 000	12 085 000	12 085 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	762	727	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	82,8	81,7	89,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 685	4 244	2 943	3 007
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 431	3 946	2 737	2 796
Sparande / kvm totalyta, kr	238	272	254	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	42	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	191	197	177
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	75	64	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	312	297	303	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	1,80	1,25	1,61
Räntekänslighet (%)	5,54	5,57	4,05	-

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har tvingats att höja avgifterna avsevärt de senaste åren. Anledningen är att vi tvingats åtgärda både tak och liggande stammar, vilket har varit kostsamma åtgärder som finansierats med hjälp av banklån.

Förklaringen till nuvarande underskott är föreningens ökade kostnader i form av räntekostnader, amorteringar och fasta utgifter. Samtidigt finns en underhållsplan som vi gärna vill följa men hela tiden tvingas skjuta upp p.g.a ovanstående akuta insatser. Målet är ju att föreningen inte ska ha ett underskott i budgeten och ett sätt att komma till rätta med det är att framtida underhåll finansieras med hjälp av banklån samtidigt som amorteringar görs på befintliga lån i sådan omfattning att höga avgiftshöjningar undviks i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	47 600	-	-	47 600
Fond, yttre underhåll	36 255	-	36 255	72 510
Balanserat resultat	89 258	-620 915	-36 255	-567 912
Årets resultat	-620 915	620 915	-457 817	-457 817
Eget kapital	-447 802	0	-457 817	-905 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-567 912
Årets resultat	-457 817
Totalt	-1 025 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	33 771
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 510
Balanseras i ny räkning	-986 990
	-1 025 729

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	1 066 114	967 836
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-4 005
Summa rörelseintäkter		1 066 111	963 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 175 797	-1 384 172
Övriga externa kostnader	9	-117 945	-47 947
Personalkostnader	10	-13 412	-13 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 880	-87 099
Summa rörelsekostnader		-1 394 034	-1 532 783
RÖRELSERESULTAT		-327 924	-568 952
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 125	15 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-137 018	-67 685
Summa finansiella poster		-129 893	-51 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 817	-620 915
ÅRETS RESULTAT		-457 817	-620 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 047 871	2 117 639
Markanläggningar	13	202 369	219 481
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		956 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 206 490	2 337 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 206 490	2 337 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 114	0
Övriga fordringar	15	2 816	4 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	40 957	40 000
Summa kortfristiga fordringar		48 887	44 328
Kassa och bank			
Kassa och bank		979 423	1 781 504
Summa kassa och bank		979 423	1 781 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 310	1 825 832
SUMMA TILLGÅNGAR		4 234 800	4 162 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 600	47 600
Fond för yttre underhåll		72 510	36 255
Summa bundet eget kapital		120 110	83 855
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-567 912	89 258
Årets resultat		-457 817	-620 915
Summa ansamlad förlust		-1 025 729	-531 657
SUMMA EGET KAPITAL		-905 619	-447 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 085 379	499 082
Summa långfristiga skulder		1 085 379	499 082
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 819 378	3 944 127
Leverantörsskulder		84 244	30 506
Skatteskulder		1 143	4 743
Övriga kortfristiga skulder		-87	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	150 362	132 296
Summa kortfristiga skulder		4 055 040	4 111 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 234 800	4 162 952

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-327 924	-568 952
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	86 880	87 099
	-241 044	-481 853
Erhållen ränta	7 125	15 722
Erlagd ränta	-128 064	-62 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-361 983	-528 146
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 559	4 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 163	-88 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-307 379	-612 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-956 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-956 250	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	1 400 000
Amortering av lån	-38 452	-38 452
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	461 548	1 361 548
ÅRETS KASSAFLÖDE	-802 081	748 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 781 504	1 032 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	979 423	1 781 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enigheten nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

Stomme och grund	1,21 %
Fasader	2,22 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	5,91 %
Stamledningar VA	1,77 %
Stamledningar Värme	13,31 %
Styr & övervakning	5,32 %
El	3,55 %
Markanläggningar	4,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	885 512	798 272
Övriga avgifter	78 000	78 000
Hysesintäkter, lokaler	75 384	70 633
Hysesintäkter, p-platser	23 949	20 588
Intäktsreduktion	-695	0
Övriga intäkter	3 964	343
Summa	1 066 114	967 836

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	0	-4 003
Summa	-4	-4 005

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	2 668	2 586
Trädgårdsarbete	13 882	12 100
Snöskottning	10 000	10 625
Övrigt	0	6 823
Summa	26 550	32 134

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 942	0
Trapphus/port/entr	17 138	0
Soprum/miljöanläggning	3 348	3 198
VA	0	38 697
Ventilation	0	8 984
El	10 107	0
Summa	34 535	50 879

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	634 405	840 639
Summa	634 405	840 639

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 831	34 726
Uppvärmning	214 428	215 041
Vatten	96 448	84 423
Sophämtning	29 100	25 010
Summa	374 807	359 200

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 673	62 625
Övrigt	5 805	3 245
Arvode teknisk förvaltning	1 531	0
Fastighetsskatt	35 491	35 450
Summa	105 500	101 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 731	11 682
Övriga förvaltningskostnader	42 904	-10 759
Juridiska kostnader	3 743	0
Revisionsarvoden	6 400	7 900
Ekonomisk förvaltning	43 168	39 124
Summa	117 945	47 947

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	11 000	11 000
Sociala avgifter	2 412	2 565
Summa	13 412	13 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	137 017	67 685
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	137 018	67 685

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 978 120	3 978 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 978 120	3 978 120
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 860 481	-1 789 525
Årets avskrivning	-69 768	-70 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 930 249	-1 860 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 047 871	2 117 639
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 772 000	8 685 000
Taxeringsvärde mark	2 485 000	3 400 000
Summa	11 257 000	12 085 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	427 754	427 754
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	427 754	427 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-208 273	-192 130
Årets avskrivning	-17 112	-16 143
Utgående ackumulerad avskrivning	-225 385	-208 273
Utgående restvärde enligt plan	202 369	219 481

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 971	56 971
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 971	56 971
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 971	-56 971
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 971	-56 971
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 816	2 808
Övriga fordringar	0	1 520
Summa	2 816	4 328

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 959	8 991
Försäkringspremier	21 225	20 217
Förvaltning	11 773	10 792
Summa	40 957	40 000

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,12 %	413 750	418 750
Handelsbanken	2028-07-30	1,66 %	265 332	266 272
Stadshypotek	2027-06-30	2,94 %	830 987	840 987
Stadshypotek	2026-01-02	3,12 %	833 486	840 986
Stadshypotek	2026-01-30	2,89 %	429 952	439 964
Handelsbanken	2026-03-30	2,37 %	233 750	236 250
Stadshypotek	2026-03-12	3,14 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2026-01-13	2,94 %	497 500	
Summa			4 904 757	4 443 209
Varav kortfristig del			3 819 378	3 944 127

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 662 497 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	3 715	3 829
Uppvärmning	24 710	25 264
Utgiftsräntor	17 809	8 855
Vatten	16 287	13 304
Förutbetalda avgifter/hyror	87 841	81 044
Summa	150 362	132 296

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 929 000	4 449 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Södertälje

Britt-Inger Åhman
Styrelse

Christopher Svensson
Styrelse

Jenny Maria Ekengren
Styrelse

Lena Ahlbeck
Styrelse

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

Britt Inger Elisabeth Nilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 10:14

DOCUMENT ID:

rkbqKfhCKWI

ENVELOPE ID:

H1YYz2AtZg-rkbqKfhCKWI

DOCUMENT NAME:

Brf Enigheten nr 1, 715600-0171 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b30421b39f77c6c5f7ade753863cc211511888a09209a948ee4c001756fb2918588c1ec76bfddf75e8f7c7ed5f6d8ed6c7b8b6d1b4e7214054399f21bda2740e

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. BRITT-INGER ÅHMAN britt-inger.ahman@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:17 11.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.2.33
2. CHRISTOPHER SVENSSON christopher.svensson@scania.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:08 11.03.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.99.54
3. Lena Gunnel Ahlbeck ahlbecklena@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:19 11.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 222.153.140.94
4. Jenny Maria Ekengren ekenroos@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:49 11.03.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.255
5. BRITT INGER ELISABETH NILSSON britt_nilssonhamne@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:20 12.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.199.112

* 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

⚙️ 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 ordinarie föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Enigheten 1

Org.nr 715600-0171

Jag, Britt Nilsson, vald revisor i Brf Enigheten 1 i Järna för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har i mitt uppdrag granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag har vid granskning funnit att föreningens räkenskaper, förvaltning och verksamhet i övrigt för år 2025 varit i god ordning och tillstyrker därmed att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje, se datumet för den digitala signaturen.

Britt Nilsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 10:14

DOCUMENT ID:

B13Ff3RtbG

ENVELOPE ID:

ByXqYMh0Fbg-B13Ff3RtbG

DOCUMENT NAME:

Enigheten 1 - Revisionsberättelse för räkenskapsår 2025.pdf

1 page

SHA-512:

d2092a0fec175b44a1c69297d41c8ca5548742e92e44c19e51ad250243037a1afcb0467b650f949a77dff0d81577

11f3bfa04b33cef7457d273479c825364b49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT INGER ELISABETH NILSSON	Signed	12.03.2026 16:22	eID	Swedish BankID
britt_nilssonhamne@hotmail.se	Authenticated	12.03.2026 16:21	Low	IP: 2.70.199.112

* 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