

# Årsredovisning 2025

Brf Generalens allé i Riksten

769641-5426



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Generalens allé i Riksten

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Botkyrka rullbanan 1	2022	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 621 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 620 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Johnny Franzén	Ordförande
Alexandra Daniil	Ledamot
Erik Per Andreas Samuelsson	Ledamot
Felicia Kindström Isebark	Ledamot
Rasmus Andersson	Ledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Andreas Holman Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-23. Information till föreningen kring pågående ärenden med byggherre samt beslut om arvode till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Avfall	SRV återvinning AB
Bredband	Telia Sverige AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	SFAB
Förvaltare	Nabo
Hiss	Otis
OVK Besiktning	OVK Specialisten
Snöröjning	Villastaden Entreprenad AB
Städfirma	Kristallrent AB
Vatten och avlopp	Botkyrka Kommun

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har extraamorterat 500 000 kr under verksamhetsåret. Inga höjningar av avgiften planeras just nu. Två av de tre lånen har omförhandlats och räntan ligger nu betydligt lägre än tidigare. Beslut kring arvode för styrelsen togs under extrastämman och styrelsen kommer dela på ett prisbasbelopp.

Föreningen har reviderat anläggningsregistret med utgångspunkt i FAR:s nya vägledning vid övergången från K2 till K3. Revideringen innebär att de sammanlagda avskrivningarna på byggnaden minskar från 2,7 miljoner kronor till 1,8 miljoner kronor.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör för städning från januari 2026. Leverantör för snöplogning sen november 2025.

### Övriga uppgifter

OVK besiktning blev godkänd under 2025. En underhållsplan för föreningen kommer att fastställas under 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2022/23 (16 MÅN)
Nettoomsättning	3 110 210	2 985 919	2 102 770
Resultat efter fin. poster	-1 756 051	-2 416 497	-1 067 218
Soliditet (%)	75	75	75
Yttre fond	188 039	87 360	-
Taxeringsvärde	70 844 000	69 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 054	1 002	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	84,7	88
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 072	12 356	12 418
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 076	12 356	12 418
Sparande / kvm totalyta, kr	39	75	284
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	94	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	93	84	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	229	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	4,63	-
Räntekänslighet (%)	11,46	12,33	17,60

**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 el och vatten (totalt 274 308 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att årets totala avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningen uppvisar samtidigt ett sparande om 39 kr per kvm. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 744 tkr på sina lån samt omförhandlat lånevillkoren till en lägre räntenivå, vilket förväntas medföra lägre räntekostnader under 2026. Mot denna bakgrund gör styrelsen bedömningen att föreningen har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	103 275 000	-	-	103 275 000
Fond, yttre underhåll	87 360	-	100 679	188 039
Balanserat resultat	-1 164 081	-2 416 497	-100 679	-3 681 257
Årets resultat	-2 416 497	2 416 497	-1 756 051	-1 756 051
<b>Eget kapital</b>	<b>99 781 782</b>	<b>0</b>	<b>-1 756 051</b>	<b>98 025 731</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 681 257
Årets resultat	-1 756 051
<b>Totalt</b>	<b>-5 437 308</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	109 067
Balanseras i ny räkning	-5 546 375
	<b>-5 437 308</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 110 210	2 985 919
Övriga rörelseintäkter	3	66 069	116 998
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 176 279</b>	<b>3 102 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 698 108	-1 109 026
Övriga externa kostnader	9	-150 000	-194 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 458	-2 730 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 706 565</b>	<b>-4 033 737</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-530 287</b>	<b>-930 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 575	9 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 230 340	-1 495 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 225 765</b>	<b>-1 485 676</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 756 051</b>	<b>-2 416 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 756 051</b>	<b>-2 416 497</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	129 458 684	131 317 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 458 684</b>	<b>131 317 142</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 458 684</b>	<b>131 317 142</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 073	38 319
Övriga fordringar	12	596 107	1 397 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 682	77 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>766 862</b>	<b>1 514 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>766 862</b>	<b>1 514 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 225 546</b>	<b>132 831 181</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 275 000	103 275 000
Fond för yttre underhåll		188 039	87 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 463 039</b>	<b>103 362 360</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 681 257	-1 164 081
Årets resultat		-1 756 051	-2 416 497
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 437 308</b>	<b>-3 580 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>98 025 731</b>	<b>99 781 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 313 230	9 217 677
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 313 230</b>	<b>9 217 677</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	326 292	23 166 564
Leverantörsskulder		81 069	197 416
Övriga kortfristiga skulder		0	1 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	479 224	466 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>886 585</b>	<b>23 831 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 225 546</b>	<b>132 831 181</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-530 287</b>	<b>-930 820</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 858 458	2 730 696
	<b>1 328 171</b>	<b>1 799 876</b>
Erhållen ränta	4 575	9 764
Erlagd ränta	-1 195 448	-1 403 742
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137 299</b>	<b>405 897</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 527	75 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 757	-343 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-104 985</b>	<b>138 506</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-744 719	-244 719
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-744 719</b>	<b>-244 719</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-849 704</b>	<b>-106 213</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 379 361</b>	<b>1 485 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>529 657</b>	<b>1 379 361</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Generalens allé i Riksten 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 bredband, el, 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	1,00 %
Stamledning Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 362 272	2 364 142
Hysesintäkter, p-platser	315 974	316 021
Hysesintäkter, lokaler	700	0
Kabel-TV/Bredband	124 800	52 000
Vatten	99 495	86 452
El	174 813	126 388
Övriga intäkter	32 156	40 916
<b>Summa</b>	<b>3 110 210</b>	<b>2 985 919</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	1
Övriga intäkter	0	116 997
Försäkringsersättning	66 065	0
<b>Summa</b>	<b>66 069</b>	<b>116 998</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 561	45 479
Besiktning och service	304 928	32 603
Städning	56 738	48 100
Övrigt	0	10 540
Snöskottning	15 000	0
<b>Summa</b>	<b>427 227</b>	<b>136 722</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	2 738	0
Dörrar och lås/porttele	59 226	979
Övriga gemensamma utrymmen	2 150	0
VA	11 904	0
El	50 594	49 349
Hissar	3 209	27 098
Tak	4 000	0
Fönster	4 888	0
Gård/markytor	2 738	0
Försäkringsärende/vattenskada	125 378	4 831
<b>Summa</b>	<b>266 825</b>	<b>82 257</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	6 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 250</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	307 204	246 046
Uppvärmning	244 210	219 584
Vatten	127 789	134 213
Sophämtning	89 339	56 487
<b>Summa</b>	<b>768 542</b>	<b>656 330</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 718	53 774
Bredband	126 532	125 745
Arvode teknisk förvaltning	50 264	47 948
<b>Summa</b>	<b>235 514</b>	<b>227 467</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	58 823	76 525
Juridiska kostnader	4 925	0
Revisionsarvoden	25 000	56 238
Ekonomisk förvaltning	61 252	61 252
<b>Summa</b>	<b>150 000</b>	<b>194 015</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 230 340	1 494 021
Övriga räntekostnader	0	1 419
<b>Summa</b>	<b>1 230 340</b>	<b>1 495 440</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	135 868 417	135 868 417
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>135 868 417</b>	<b>135 868 417</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 551 275	-1 820 579
Årets avskrivning	-1 858 458	-2 730 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 409 733</b>	<b>-4 551 275</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>129 458 684</b>	<b>131 317 142</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 135 813</i>	<i>14 135 813</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	9 844 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>70 844 000</b>	<b>69 200 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 380	6 305
Skattefordringar	3 576	0
Övriga fordringar	39 343	12 285
Fordringar hos leverantör	17 151	0
Nabo Klientmedelskonto	525 154	712 254
Borgo	4 502	667 107
<b>Summa</b>	<b>596 107</b>	<b>1 397 951</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 866	23 626
Fastighetsskötsel	10 160	9 774
Försäkringspremier	20 112	18 502
Bredband	10 530	10 554
Förvaltning	18 014	15 313
<b>Summa</b>	<b>151 682</b>	<b>77 769</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>
Nordea Hypotek	2027-09-15	4,86 %	9 299 250	9 543 969
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,48 %	9 788 688	9 788 688
Nordea Hypotek	2027-11-01	2,49 %	12 551 584	13 051 584
<b>Summa</b>			<b>31 639 522</b>	<b>32 384 241</b>
Varav kortfristig del			326 292	23 166 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 008 062 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75 599
EI	32 403	33 996
Uppvärmning	29 111	29 265
Utgiftsräntor	126 590	91 698
Förutbetalda avgifter/hyror	234 646	235 968
Beräknat revisionsarvode	56 474	0
<b>Summa</b>	<b>479 224</b>	<b>466 526</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	75 850 000	75 850 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

---

Alexandra Daniil  
Ledamot

---

Erik Per Andreas Samuelsson  
Ledamot

---

Felicia Kindström Isebark  
Ledamot

---

Lars Johnny Franzén  
Ordförande

---

Rasmus Andersson  
Ledamot

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

---

Andreas Holman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 12:57

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:00

**DOCUMENT ID:**

rklrnN8n-e

**ENVELOPE ID:**

SJ9Eh483-g-rklrnN8n-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Generalens allé i Riksten, 769641-5426 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

94f48da7d64dfe68306b9cc0a31b2d56f41083d1e85bf17194d719cb87e561b1fc97dc3b6eb82e06c623f23370a4cdcf2b9c09c562fd156af635bd93b4b3c296

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. LARS JOHNNY FRANZÉN johnnyfranzen3@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:36 10.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.212.190
2. Erik Per Andreas Samuelsson erik.samuelsson17@icloud.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:56 10.04.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.65
3. ALEXANDRA DANIIL alekap0248@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:45 10.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.145.45
4. Rasmus Andersson raspen00@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 14:46 11.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.55
5. FELICIA KINDSTRÖM ISE BARK felicia_huddinge@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:15 15.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.52
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:57 15.04.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Generalens allé i Riksten

Org.nr 769641-5426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Generalens allé i Riksten för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Generalens allé i Rikstens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Generalens allé i Riksten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Andreas Holman**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 12:57

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 11:00

**DOCUMENT ID:**

B10E2VL2-x

**ENVELOPE ID:**

B1\_E34U2Ze-B10E2VL2-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Generalens allé i Riksten 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

551cfaa89745a7992c8d8c57860e9c4c4bd9248f613247  
17b0af5f1f9eaefc32eca6e9b162bae7998960bfc2ffd8f5f  
523ce3a5a5dc30918d414e7c7e59e70a3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	15.04.2026 12:57	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Authenticated	15.04.2026 12:57	Low	IP: 213.88.193.73

\* 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