

Brf Rindögården



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Rindögården**  
702001-7922

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

## Årsredovisning 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rindögården (702001-7922) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, det vill säga föreningen är en äkta förening.

Föreningen äger fastigheten Karteschen 5 i Stockholms kommun med adress Rindögatan 19. Föreningens byggnad uppfördes år 1938 - 39. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	Lägenheter, bostadsrätt	2 845
1	Lägenheter, hyresrätt	81
1	Lokaler, hyresrätt	162

Föreningen har dispositionsrätt till 5 parkeringsplatser inom Samfälligheten Karteschen, varav samtliga platser hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. På stämman deltog medlemmar från 24 st bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har utgjorts av:

Åsa Vesterlund	Ordförande
Staffan Dahlén	Ledamot
Christian Åhlund	Ledamot
Anette Ullberg	Ledamot
Anna-Karin Nilsson	Ledamot
Jimmy Kvarnström	Suppleant
Jörgen Carlsen	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Vesterlund, Christan Åhlund och Jimmy Kvarnström.

Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eva Yng, BDO och Linn Janson BDO revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Tove Lugnegård och Björn Gustafson.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

2025 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och i lokalen Lilla Frans – godkänt utan anmärkningar.

2025 Besiktning gasledning

2024 Installation av nytt energisnålt torkskåp i tvättstugan

2024 Installation av ny dörrautomatik i entréport

2024 Spolning av avloppsstammar

2024 Inspektion i alla lägenheter av radiatorstammar, radiatorer, vattenburna handdukstorkar och installationskontroll av tvättmaskiner.

2023 Renovering av armaturer i trapphus, utbyte av armaturer i gemensamma utrymmen på bottenplan och vind.

2023 Sotning av rökkanalerna genomförd.

2023 Komplettering av ventilationsanläggningen i hyreslokalen – godkänd OVK erhöles.

2022 Installation av nytt sophanteringssystem

2022 Installation av ny värmeväxlare

2022 Renovering av cykelrum och återvinningsrum

2021 Installation av nytt inpasseringssystem inkl lås, porttelefon och kamera

2020 Installation av eluppvärmning i hängrännor och stuprör

2019 Genomgång och renovering av centralfläktar på taket

2019 Installation av nytt ventilationssystem i uthyrningslokal "Lilla Frans"

2016 Renovering av Hiss

2015 Genomgång av samtliga eldstäder i en av fyra rökgaskanaler

2015 Genomgång av värmeväxlare

2014 Hyreslokalen på gatuplan, renovering av golv på grund av vattenskada.

2013 Reparationsarbeten på tak och tre lägenheter efter vattenskada

2012 Dränering runt hela fastigheten

2012 Montage av säkerhetsstegar på taket

2011 Efterarbeten/garantibesiktning av fasadarbeten i form av rostskyddsbehandling undersida balkonger

2010 Renovering och målning fasad

2010 Renovering fönster

2010 Renovering, byte takfot samt ommålning av taket

2009 Renovering av rökkanaler

2005 Byte av avloppsstammar, vattenledningar och elinstallationer

## Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Byggnader	50 996 000 kr
Mark	103 289 000 kr
Totalt	154 285 000 kr

Bostäder	150 000 000 kr
Lokaler	4 285 000 kr
Totalt	154 285 000 kr

Föreningen har samtliga lån hos Stadshypotek/Handelsbanken. Vid utgången av året uppgick föreningens lån till totalt 9 350 000 kr. För närvarande är lånen amorteringsfria och under 2025 amorterades 0 kr. Amortering genomförs när styrelsens bedömer att föreningens likviditetsbudget 12 månader framåt överstiger ca 1 Mkr.

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna har höjts med 5% per 2026-01-01. Styrelsen reviderar löpande behovet av avgiftsjustering i relation till kostnadsökningar och framtida underhåll. Hyran för parkeringsplatserna har lämnats oförändrad på nivån 1900 kronor per plats och månad.

### Händelser under räkenskapsåret 2025

- I januari 2025 har ett banklån tagits om 500 000 kronor för att finansiera renoveringen av el och armaturer i huset som utförts under 2023/2024. Därmed uppgår föreningens lån till 9 350 000 kronor eller drygt 3 000 kronor per kvadratmeter BOA+LOA, vilket anses vara en relativt låg belåning för jämförbara föreningar. I sammanhanget kan nämnas att föreningen har en dold tillgång i form av en hyresrättslägenhet om 81 kvadratmeter. Lägenhetens värde kan realiseras vid en framtida försäljning. Beroende på marknadsläge bör värdet motsvara en större del av föreningens totala belåning.
- Beslut har fattats att höja medlemsavgifterna med 5 % från och med den 1 januari 2026. Detta till följd av att taxebundna kostnader såsom fjärrvärme och vatten/avlopp höjts kraftigt under flera år. Kostnaden för uppvärmning av huset och husets varmvatten är föreningens största löpande kostnad. Därför får Stockholm Exergis höjningar av fjärrvärmesaxan mycket stor påverkan på föreningens resultat.
- Under 2025 har styrelsen systematiskt omförhandlat drift- och förvaltningsavtal - ett arbete som fortsätter under 2026. I nedan tre fall har styrelsen valt att byta leverantör. Syftet med leverantörsbytena är att sänka den löpande kostnaden, och att höja kvaliteten på tjänsten. Följande leverantörsbyten har genomförts:
  - Fastighetsskötsel: BK Kraft har sagts upp, och nytt skötselavtal tecknats med Delagott Förvaltning, som tagit över skötseln fr o m den 1 januari 2026.
  - Städ: Rozen Clean har sagts upp, och nytt städavtal tecknats med Trappa Upp AB, som tagit över städningen fr o m den 1 januari 2026.
  - Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service har sagts upp, och nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning har tecknats med SBC som tagit över fr o m den 1 januari 2026.

- Arbetet med att kontinuerligt följa upp och komplettera den långsiktiga underhållsplanen har fortskridit under 2025. Syftet är dels att säkerställa husets goda skick över tid, dels att kunna budgetera på ett optimalt sätt i ett längre tidsperspektiv (5-50 år). Under 2026 kommer underhållsplanen att uppdateras med hjälp av teknisk konsult.
- Husets gasledningar har besiktats under hösten 2025 av Stockholm Gas som äger och driver gasnätet i Stockholm. Gasledningarna i allmänna utrymmen är i gott skick och märktes upp vid besiktningen. Gasledningarna i lägenheterna är generellt i gott skick. Några lägenheter har fått smärre anmärkningar och blivit aviserade om detta.
- Parkeringsplatstvisten i kvarteret Karteschen fortgår, men närmar sig ett avgörande. Brf Karteschen 9 har stämt Brf Rindögården och ytterligare tre fastigheter i kvarteret. Fram till 2023 bedömde Brf Rindögården och de tre övriga fastighetsägarna på svarandesidan att den uppkomna tvisten skulle komma att lösas genom en förlikning, utan omfattande legala kostnader. Tyvärr har Brf Karteschen 9 förkastat ett antal förlikningsbud, som svarandesidan har presenterat, och valt att driva tvisten vidare till domstol, vilket under hösten 2023 har resulterat i en kraftig ökning av nedlagd tid hos såväl oss fastighetsägare som juridiska ombud. Stockholms tingsrätt dömde den 9 december 2024 huvudsakligen till svarandesidans fördel, men Brf Karteschen 9 har överklagat domen till hovrätten. Hovrätten har i december 2025 fastställt tingsrättens (för oss fördelaktiga) dom, och beslutat bland annat att parterna skall svara för sina egna kostnader i hovrätten. Men Karteschen 9 har, strax före årsskiftet, överklagat domen till Högsta Domstolen. För att inte lida några rättsförluster, har även Brf Rindögården, tillsammans med övriga svarandeparter, överklagat. Brf Rindögården bedömer det som osannolikt att Högsta Domstolen tar upp ärendet, vilket isåfall skulle innebära att tvisten efter många år, får ett avslut enligt hovrättens dom.
- Under våren 2025 har föreningen haft en gemensam trädgårdsdag, som blivit en årligen återkommande aktivitet och detta planeras även för våren 2026. Trädgårdsdagen är mycket uppskattad och många boende samlas för att tillsammans plantera om rabatter och vårstäda gården runt huset. Självklart bjuds på grillad korv och kaffe.

#### Planerade och budgeterade underhållsarbeten 2026

- 2026 Under våren pågår renovering av husets akvarium i entrén. Akvariet, precis som övrig interiör i entrén, är i original från 1938 och ritat av arkitekt Sture Frölén.
- 2026 Fönsterrenovering; målning och renovering av ytterbågar i fönster och balkongdörrar som är i original från byggåret 1938. Renoveringen innefattar även samtliga fönster på bottenplan och i hisschaktet. I projektet ges de boende möjlighet att beställa målning av innerbågar, vilket i förekommande fall bekostas av bostadsinnehavarna själva. Generellt är innerbågarna i huset i gott skick.
- 2026 Renovering av horisontella avloppsstammar i bottenplattan (relining)
- 2026-2027 Plåtarbeten tak
- 2026-2027 Utredning om installation av bergvärmesystem som komplement till befintligt fjärrvärmesystem.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 78 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 77 st. Under året har det skett sju stycken överlåtelser av bostadsrättslägenheter.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2025 skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Fastighetsskötsel har under 2025 utförts av BK Kraft (BKT-gruppen).

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 037	2 885	2 707	2 431
Resultat efter fin. poster (tkr)	-280	-1 152	-461	-1 246
Soliditet (%)	88,4	88,9	88,9	89

### Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	777	739	704	626
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 028	2 866	2 866	2 866
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 286	3 111	3 111	3 111
Räntekänslighet %	4%	4%	4%	5%
Energikostnad kr/kvm	261	255	238	228
Sparande per kvm	130	-2	112	77
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72%	66%	73%	73%

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Förlusten beror främst på avskrivningar och högre driftkostnader. Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen och kommer vid behov att vidta åtgärder för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling framåt, inklusive översyn av avgiftsnivåer och kostnadseffektiviseringar.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Uppskrivn- ingsfond	Fond för - yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 354 000	12 759 356	75 000 000	-9 862	-11 063 335	-1 152 427	76 887 731
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll				18 000			
Balanseras i ny räkning					-1 152 428	1 152 427	
Årets resultat						-280 345	-280 345
Belopp vid årets utgång	1 354 000	12 759 356	75 000 000	8 138	-12 215 763	-280 345	76 607 386

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-12 233 763
Årets resultat	<u>-280 345</u>
Totalt	<b>-12 514 108</b>

Avsättning till yttre fond	18 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-12 532 108</u>
Summa	<b>-12 514 108</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 037 037	2 885 464
Övriga rörelseintäkter	2	15 660	307 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 052 697</b>	<b>3 193 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 275 569	-3 309 030
Övriga externa kostnader		-	-9 184
Personalkostnader och arvoden	4	-102 464	-105 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 157	-631 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 002 190</b>	<b>-4 054 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 507</b>	<b>-861 383</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 758	8 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 610	-299 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-330 852</b>	<b>-291 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-280 345</b>	<b>-1 152 427</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-280 345</b>	<b>-1 152 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 345</b>	<b>-1 152 427</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 257 622	85 872 452
Inventarier, maskiner och installationer	6	121 249	130 576
Summa materiella anläggningstillgångar		85 378 871	86 003 028
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 378 871	86 003 028
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 012	-
Övriga fordringar		364	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 509	25 857
Summa kortfristiga fordringar		197 885	26 157
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 101 477	439 365
Summa kassa och bank		1 101 477	439 365
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 299 362	465 522
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		86 678 233	86 468 550

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 113 356	14 113 356
Uppskrivningsfond		8 138	-9 862
Fond för yttre underhåll		75 000 000	75 000 000
Summa bundet eget kapital		89 121 494	89 103 494
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-12 233 763	-11 063 335
Årets resultat		-280 345	-1 152 427
Summa fritt eget kapital		-12 514 108	-12 215 762
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 607 386</b>	<b>76 887 732</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 950 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		2 950 000	5 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	6 400 000	3 850 000
Leverantörsskulder		223 166	128 550
Skatteskulder		15 955	10 712
Övriga skulder		-	13 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		481 726	577 734
Summa kortfristiga skulder		7 120 847	4 580 818
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 678 233</b>	<b>86 468 550</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	50 507	-861 384
Avskrivningar	624 157	631 197
Erlagd ränta och ränteintäkter	-330 852	-291 043
	<u>343 812</u>	<u>-521 230</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>343 812</b>	<b>-521 230</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-113 012	5 566
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-58 716	39 638
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	94 616	-182 609
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-104 588	68 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>162 112</b>	<b>-590 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya långfristiga lån	500 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>662 112</b>	<b>-590 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>439 365</b>	<b>1 029 851</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 101 477</b>	<b>439 365</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar görs med 2,6 % på anskaffningsvärdet. Internt fördelar sig avskrivningarna enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Byggnad	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	10 år
Fasad	25 år
Maskiner	5 år

#### Fond för yttre underhåll

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 211 091	2 103 289
Hyror bostäder	148 800	141 708
Hyror lokaler	395 900	386 648
Hyror P-platser	118 877	111 061
It /Bredband	105 105	104 940
Övriga intäkter	72 924	345 700
	<b>3 052 697</b>	<b>3 193 346</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	207 191	198 878
Städning	140 613	99 643
Tillsyn, besiktning, kontroller	105 783	25 383
Trädgårdsskötsel	15 751	4 056
Snöröjning	31 541	98 507
Reparationer	189 849	753 091
El	109 778	127 384
Uppvärmning	576 589	571 674
Vatten	121 024	89 500
Sophämtning	82 691	75 169
Försäkringspremie	103 266	66 636
Fastighetsavgift bostäder	94 820	89 650
Fastighetsskatt lokaler	42 850	39 070
Samfällighetsavgift	43 920	34 481
Övriga fastighetskostnader	4 376	5 546
Kabel-tv/Bredband/IT	156 252	193 449
Förvaltningsarvode ekonomi	81 790	72 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	45
Panter och överlåtelser	26 441	19 697
Förvaltningsarvode teknik	-	41 906
Juridiska åtgärder	30 125	129 841
Poto / Telefon	6 816	10 422
Revisionsarvode	36 519	34 775
Övriga externa tjänster	11 315	11 827
	<u>2 219 300</u>	<u>2 793 130</u>
<b>Underhåll</b>		
Varmvattenledning i källare och undercentral	-	23 119
Elarbeten källare, trapphus och vind	-	379 300
Stamspolning	-	113 481
Fönsterrenovering	56 269	-
	<u>56 269</u>	<u>515 900</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b><u>2 275 569</u></b>	<b><u>3 309 030</u></b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	80 000	80 000
Övrigt arvode styrelse	4 800	600
Lön	-4 800	4 800
Sociala kostnader	22 464	19 918
	<u>102 464</u>	<u>105 318</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 878 756	1 878 756
-Ombyggnad	20 319 490	20 319 490
-Mark (varav 10 mkr uppskrivning år 2010 och 65 mkr år 2021)	75 571 660	75 571 660
	<u>97 769 906</u>	<u>97 769 906</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 897 454	-11 282 624
-Årets avskrivning enligt plan	-614 830	-614 830
	<u>-12 512 284</u>	<u>-11 897 454</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 257 622</b>	<b>85 872 452</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	50 996 000	46 657 000
Mark	103 289 000	110 250 000
	<u>154 285 000</u>	<u>156 907 000</u>
Bostäder	150 000 000	153 000 000
Lokaler	4 285 000	3 907 000
	<u>154 285 000</u>	<u>156 907 000</u>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	314 851	314 851
	<u>314 851</u>	<u>314 851</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-184 275	-167 908
-Årets avskrivning enligt plan	-9 327	-16 367
	<u>-193 602</u>	<u>-184 275</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>121 249</b>	<b>130 576</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2025	2024
Bank	791 449	55 920
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	310 028	383 445
<b>Summa</b>	<b>1 101 477</b>	<b>439 365</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-18	3,24%	1 162 500	-	1 162 500
Stadshypotek	2026-02-05	3,24%	1 637 500	-	1 637 500
Stadshypotek	2026-03-30	3,04%	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,00%	2 050 000	-	2 050 000
Stadshypotek	2029-06-01	3,82%	2 950 000	-	2 950 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,99%	550 000	-	550 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,70%	500 000	500 000	-
			<b>9 350 000</b>	<b>500 000</b>	<b>8 850 000</b>

Varav kortfristig del 6 400 000 kr

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 956 000	15 956 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 956 000</b>	<b>15 956 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-17 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Åsa Vesterlund  
Styrelseordförande

Staffan Dahlén  
Ledamot

Anna-Karin Nilsson  
Ledamot

Anette Ullberg  
Ledamot

Christian Åhlund  
Ledamot

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

Eva Yng  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

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

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

## Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

## Resultaträkning

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

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



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter – tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

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

## Revisionsberättelse

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





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 15:53

**SENT BY OWNER:**

Eva Yng · 20.04.2026 14:54

**DOCUMENT ID:**

rJSzziQTWe

**ENVELOPE ID:**

HyNMzjQa-e-rJSzziQTWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Rindögården - Årsredovisning 2025 (002).pdf  
20 pages

**SHA-512:**

f94ce3fca7ff5b5387557e86537dddefa68ffe532bcf287df  
62218c9e3b6ca28082015194fd79d16d3e466b6a8e0ab  
4258a5cc84ac6d4b1d9b04fc45780d2050

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. ÅSA VESTERLUND asa@247designthinking.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:02 20.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/24) IP: 83.248.231.204
2. Staffan Sören Dahlén dahlens@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:06 20.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/15) IP: 195.149.150.69
3. Marie Iris Anette Ullberg anette.ullberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:26 20.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/03) IP: 2a00:801:7a7:70b2:1cc6:640c:9c95:78ad
4. Lena Anna-Karin Nilsson aengij@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:24 20.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/27) IP: 95.193.153.83
5. CARL CHRISTIAN GÖSTA ÅHLUND christian.ahlund@me.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:42 20.04.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/23) IP: 83.250.252.47
6. Eva Mari Yng Eva.Yng@bdo.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:53 21.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

\* 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