



Välkommen till årsredovisningen för Brf Herresätet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herresätet 5	2017	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2027-03-31. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 2 389 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 389 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anatol Franciszek Bojan	Ordförande
Anton Pajaujis	Suppleant
Emma Holmqvist Sköld	Suppleant
Simon Nyroos	Suppleant
Eric Söderström	Styrelseledamot
Erik Gisselsson	Styrelseledamot
Konstantin Åström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2022 ● Brandsäkra – besiktning
- 2022 ● Avlägsnat vår del av utegymmet
- 2022-2023 ● Fixat matavfallskärl
- 2023 ● Bytte ventilationsaggregatsfilter
- 2023-2024 ● bytte förrådsdörr i källaren
bytte ut internet router/tv box till samtliga lgh
- 2024 ● OVK-besiktning med filterbyte på samtliga lägenheter
- 2026 ● Stampsolning
Digital anslagstavla

Planerade underhåll

- 2024-2027 ● Ytterdörr med blipsystem istället för kod
- 2025-2026 ● Billaddsstolpar
Solcellsanläggning
- 2026 ● Garanti åtgärd av takfoten
Stampsolning av hela fastigheten
Byte av ventilationsaggregatsfilter
- 2027 ● Från och med 2027 blir det obligatoriskt med fastighetsnära förpackningsinsamling.

Avtal med leverantörer

SBC har, efter förfrågan från styrelsen, bistått med att ta fram en ny försäkringsmäklare.

Villkorsändras per den 25/2-2026

Folksam

Swedbank (Föreningens lån)

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025/2026 har styrelsen haft ett tydligt fokus på att åtgärda fastighetens takfot, vilken uppvisat ett tilltagande slitage. Vidare har arbete initierats för att etablera en sopstation i cykelrummet, i enlighet med de krav som träder i kraft 2027. Därtill har stamspolning genomförts med anledning av återkommande synpunkter från medlemmar rörande avloppsstopp och nedsatt funktion i rörsystemet.

Utöver ovanstående åtgärder kommer en digital informationstavla att installeras vid entrén i syfte att förbättra kommunikationen inom föreningen. Styrelsen har även framgångsrikt omförhandlat föreningens lån, vilket resulterat i en villkorsändring till en förmånlig räntesats om 2,44 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har upptagit ett nytt lån med en löptid om två år till en räntesats om 2,44 %. Mot bakgrund av föreningens ekonomiska ställning gör styrelsen bedömningen att någon hyreshöjning i nuläget inte är nödvändig. Amortering sker i oförändrad takt, i enlighet med föregående års nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med -10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt försäkringsavtal. Med stöd från SBC i upphandlingsprocessen har ett mer förmånligt avtal kunnat säkerställas, vilket resulterat i en lägre premie.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 150 654	3 413 781	2 975 432	2 392 302
Resultat efter fin. poster	-839 361	-307 238	-769 634	-691 421
Soliditet (%)	79	79	79	-
Yttre fond	4 115 618	3 920 481	3 148 481	2 376 481
Taxeringsvärde	75 200 000	74 000 000	74 000 000	74 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 275	1 367	1 199	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	96,3	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 687	10 778	10 888	10 971
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 687	10 778	10 888	10 971
Sparande / kvm totalyta, kr	270	227	28	60
Elkostnad / kvm totalyta, kr	104	107	124	150
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	126	103	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	98	47	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	331	274	294
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,05	3,89	-
Räntekänslighet (%)	8,38	7,83	9,08	-

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 (totalt 193 802 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

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på avskrivningar av föreningens byggnad och anläggningstillgångar, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens likviditet har under året varit väldigt god 2025.

Utöver avskrivningarna har resultatet även påverkats av ökade driftkostnader, räntekostnader och planerat underhåll vilket bedöms vara av tillfällig och återkommande karaktär.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och har vidtagit åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Dessa åtgärder innefattar exempelvis kostnadskontroll, uppdatering av underhållsplan och översyn av finansiering.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att föreningen har goda förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	81 226 000	-	-	81 226 000
Upplåtelseavgifter	19 416 000	-	-	19 416 000
Fond, yttre underhåll	3 920 481	-14 904	210 041	4 115 618
Balanserat resultat	-7 572 525	-292 331	-210 041	-8 074 900
Årets resultat	-307 238	307 238	-839 361	-839 361
Eget kapital	96 682 718	0	-839 361	95 843 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 864 859
Årets resultat	-839 361
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 041
Totalt	-8 914 261
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 914 261

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	3 150 654	3 413 781
Övriga rörelseintäkter	3	52 034	95
Summa rörelseintäkter		3 202 688	3 413 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 392 681	-1 386 917
Övriga externa kostnader	9	-375 543	-398 338
Personalkostnader	10	-70 963	-68 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 484 220	-835 788
Summa rörelsekostnader		-3 323 407	-2 689 415
RÖRELSERESULTAT		-120 719	724 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 003	17 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-727 645	-1 049 006
Summa finansiella poster		-718 642	-1 031 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-839 361	-307 238
ÅRETS RESULTAT		-839 361	-307 238

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	120 062 915	121 547 135
Summa materiella anläggningstillgångar		120 062 915	121 547 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 062 915	121 547 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 556	15 562
Övriga fordringar	13	1 780 171	1 405 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 119	140 389
Summa kortfristiga fordringar		1 875 846	1 561 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 875 846	1 561 132
SUMMA TILLGÅNGAR		121 938 761	123 108 267

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 642 000	100 642 000
Fond för yttre underhåll		4 115 618	3 920 481
Summa bundet eget kapital		104 757 618	104 562 481
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 074 900	-7 572 525
Årets resultat		-839 361	-307 238
Summa ansamlad förlust		-8 914 261	-7 879 763
SUMMA EGET KAPITAL		95 843 357	96 682 718
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 530 200	25 748 400
Leverantörsskulder		85 934	83 648
Övriga kortfristiga skulder		23 092	33 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	456 178	560 296
Summa kortfristiga skulder		26 095 404	26 425 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 938 761	123 108 267

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 719	724 461
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 484 220	835 788
	1 363 501	1 560 249
Erhållen ränta	9 003	17 307
Erlagd ränta	-735 321	-1 049 380
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 183	528 176
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 576	-156 651
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 269	148 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 490	520 246
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-218 200	-263 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-218 200	-263 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	387 290	257 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 646	1 079 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 723 936	1 336 646

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Herresätet 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,29 %
Fasader	2,95 %
Balkonger	1,81 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,25 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,24 %
Ventilation	4,29 %
El	2,25 %
Hissar	3,37 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	2 851 708	3 022 178
Hysesintäkter p-plats	86 400	86 400
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 000
El, moms	170 475	266 266
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	8 358
Administrativ avgift, moms	0	441
Administrativ avgift	2 107	490
Andrahandsuthyrning	36 146	28 356
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	3 150 654	3 413 781

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	52 034	95
Summa	52 034	95

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	81 256	81 285
Städning utöver avtal	6 938	11 564
Hissbesiktning	1 706	1 650
Brandskydd	32 864	0
Gemensamma utrymmen	4 781	0
Snöröjning/sandning	19 156	54 317
Serviceavtal	21 006	19 496
Förbrukningsmaterial	13 212	1 167
Summa	180 918	169 479

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	10 595
VVS	33 989	7 500
Hissar	17 241	19 320
Tak	4 108	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 959	4 567
Summa	64 297	41 982

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	6 394
Ventilation	0	8 510
Summa	0	14 904

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	248 418	255 978
Uppvärmning	279 250	301 433
Vatten	223 110	234 512
Sophämtning/renhållning	60 160	63 412
Summa	810 938	855 335

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 332	0
Tomträttsavgäld	91 725	122 300
Kabel-TV	43 568	45 304
Bredband	124 903	137 612
Summa	336 528	305 216

Kostnaden för tomträttsavgäld har en avvikelse från förgående år som beror på ändrad princip för periodiseringar.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 241	21
Juridiska åtgärder	5 470	0
Inkassokostnader	518	1 024
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	62 500
Föreningskostnader	13 763	488
Förvaltningsarvode enl avtal	248 753	310 031
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	3 813	5 935
Konsultkostnader	8 119	6 875
Vidarefakturerade kostnader	39 879	0
Bostadsrätterna Sverige	6 530	0
Övriga externa kostnader	12 937	0
Summa	375 543	398 338

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 800	37 800
Löner till kollektivanst	17 200	14 230
Arbetsgivaravgifter	16 963	16 343
Summa	70 963	68 373

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	727 645	1 049 006
Summa	727 645	1 049 006

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 267 000	127 267 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 267 000	127 267 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 719 865	-4 884 077
Årets avskrivning	-1 484 220	-835 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 204 085	-5 719 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 062 915	121 547 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 570 000</i>	<i>26 570 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	15 000 000
Summa	75 200 000	74 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 235	55 597
Avräkning övrigt	0	12 937
Transaktionskonto	665 571	384 435
Borgo räntekonto	1 058 365	952 211
Summa	1 780 171	1 405 180

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 434	0
Förutbet försäkr premier	206	76 538
Förutbet kabel-TV	3 837	0
Förutbet tomträttsavgäld	30 575	0
Förutbet bredband	11 468	0
Upplupna intäkter	11 599	63 851
Summa	91 119	140 389

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-02-25	2,62 %	8 608 760	8 608 760
Swedbank	2026-02-25	2,62 %	8 496 440	8 579 640
Swedbank hypotek AB	2026-02-25	2,62 %	8 425 000	8 560 000
Summa			25 530 200	25 748 400
Varav kortfristig del			25 530 200	25 748 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 214 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 214	0
Uppl kostnad Städning entrepr	20 314	20 314
Uppl kostn el	27 935	30 441
Uppl kostnad Värme	36 083	33 147
Uppl kostnad Extern revisor	0	31 250
Uppl kostn räntor	60 315	67 991
Uppl kostn vatten	55 950	48 943
Uppl kostnad Sophämtning	15 040	13 286
Uppl kostnad arvoden	0	37 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	11 877
Förutbet hyror/avgifter	238 327	265 247
Summa	456 178	560 296

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takfoten Ärendet avseende takfoten har varit föremål för en omfattande och utdragen dialog med PEAB, som initialt motsatte sig ansvar inom ramen för gällande garantiåtagande. Efter förhandlingar har dock en fullständig återställning av takfoten godkänts. Åtgärden färdigställdes den 17 mars 2026. Avloppssystem och VVS Fastighetens avloppssystem har under perioden uppvisat återkommande driftstörningar, vilket har föranlett riktade åtgärder inom VVS-området. Med anledning av inkomna synpunkter från medlemmar beslutade styrelsen att genomföra en stamspolning. I samband med detta arbete identifierades ytterligare brister i avloppssystemet. Styrelsen anlidade därför en extern VVS-besiktningsman för en genomgripande teknisk granskning av installationerna. Besiktningsutlåtandet påvisar omfattande brister samt indikationer på att arbetet inte har utförts på ett fackmannamässigt sätt. Mot denna bakgrund har styrelsen engagerat juridisk expertis för att säkerställa ett korrekt utformat krav gentemot PEAB. Föreningen avser att kräva att samtliga identifierade brister åtgärdas till ett fackmässigt utfört skick samt att ersättning utgår för de kostnader som föreningen åsamkats. Vattenskada I samband med stamspolningen uppstod ett vattenläckage som drabbade lägenheterna 1003, 1105, 1205 och 1305. Orsaken har fastställts vara felaktigt installerade avloppsrör. Skadan har hanterats genom föreningens försäkring och omfattar avfuktning, rivning av skadade byggnadsdelar samt återställande till ursprungligt skick. Arbetet beräknas vara slutfört den 22 mars 2026. Soprum Styrelsen har fört dialog med sophämtningsentreprenören i syfte att planera en ombyggnation av del av cykelrummet till soprum. Åtgärden genomförs för att uppfylla kommande lagkrav om utökad avfallssortering som träder i kraft 2027. Arbetet beräknas vara färdigställt innan årsstämman. Digitala anslagstavlor Styrelsen har beslutat att installera digitala anslagstavlor i fastigheten. Syftet är att förbättra informationsflödet till medlemmarna samt effektivisera styrelsens kommunikation och administrativa arbete.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Anatol Franciszek Bojan
Ordförande

Eric Söderström
Styrelseledamot

Erik Gisselsson
Styrelseledamot

Konstantin Åström
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 07:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 06:45

DOCUMENT ID:

rkvAeYVa-e

ENVELOPE ID:

HkePCeKN6bg-rkvAeYVa-e

DOCUMENT NAME:

Brf Herresätet, 769616-5559 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

51b98adb1e2c430d31e12dd1ec97328ed6d9995951a8b
2cfcb478cc998e3676eabd8f859a279e1af324677d6e5ae
9af8167a5d8ac09cf1560850b6ec9a210083

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. KONSTANTIN ÅSTRÖM kostas.astrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:52 21.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.202.127
2. Anatol Franciszek Bojan anatolbojan@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:53 21.04.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.79.120
3. ERIC SÖDERSTRÖM eric.soderstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:55 21.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 194.255.5.65
4. ERIK GISSELSSON erik.gisselson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:23 21.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.84.225
5. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:06 22.04.2026 07:01	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

⚙️ 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 Herresätet

Org.nr 769616-5559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herresätet för år 2025.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionssed 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 Herresätet 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, vidtagna 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-06-26 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 07:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 06:45

DOCUMENT ID:

B1bvCxKV6bg

ENVELOPE ID:

BJDRltVaZe-B1bvCxKV6bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Herresätet
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

078f8bb9b25ab28999c6e9afc0d19770488737e0a2b476
73dc80a9a50d43024e9b149e64ddc343cdd23fe070153e
e0a76f8f4f07c04fda588e1bdcc2a880cd20

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	22.04.2026 07:06	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	22.04.2026 07:01	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