

Bostadsrättsföreningen Kantorn 6
Org nr 769631-8901

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Fredriksson	Ordförande	2026
Johan Wohrne	Ledamot	2026
Anna Ottoson	Ledamot	2026
Roger Lindahl	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-31.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lars Olof Nilsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kantorn 6 i Strängnäs Kommun. På fastigheten finns det ett flerbostadshus med totalt 8 bostadsrättslägenheter, total boyta 876 m². Nybyggnadsår 1929, värdeår 2017. Föreningen disponerar över 9 st parkeringsplatser.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten totalrenoverades år 2016-2017, och föreningen har en aktuell underhållsplan t.o.m. år 2067.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Kantorn 6 har inte haft någon höjning av årsavgifterna 2025. Ett lån har omförhandlats där räntan blev 3,04 % med bindningstiden 4 år. I samband med det så tilläggsamorterade föreningen 200 000 kr. Föreningen har ett lån som förfaller 2026-06-01 där räntan är 4,53 % och där vi ser en räntesänkning som är positiv för våra kostnader.

Under räkenskapsåret har underhåll av äppelträden, buskarna samt att vi planterat två träd på tomten varit en kostnad men inte som påverkat nämnvärt.

Kommande räkenskapsår (2026) så startar vi underhåll av fastigheten. Det kommer ske målning av ”röda delen” samt att vi ser över de fönster som eventuellt behöver underhållas. Vad gäller ”gula delen” så sker det i samförstånd mellan Styrelsen och upphandlad målerifirma när det är dags.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade inför räkenskapsår 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	841 195	842 819	749 897	631 778
Resultat efter finansiella poster	kr	-355 603	-354 253	-359 728	-382 671
Soliditet	%	81	80	80	80
Likviditet	%	238	343	353	307
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	909	909	812	624
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	909	909	812	
Skuldsättning per kvm	kr	11 332	11 618	11 877	11 907
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 332	11 618	11 877	11 907
Energikostnad per kvm	kr	245	194	177	178
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,5	12,8	14,6	19,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,5	12,8	14,6	
Sparande per kvm	kr	203	215	193	167
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,68	94,49	94,74	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 633 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat.

Föreningens skuldsättning/kvm är rimlig utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts, vilket är den främsta anledningen till höjningen av årsavgifterna de senaste åren.

Att fastigheten är nyproducerad bidrar till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	44 874 625	193 750	-2 738 267	-354 253
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-13 174	13 174	
Balansering av föregående års resultat			-354 253	354 253
Årets resultat				<u>-355 603</u>
Belopp vid årets utgång	44 874 625	265 576	-3 164 346	-355 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 164 346
Årets resultat	-355 603
	<hr/>
	-3 519 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	45 600
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-3 618
I ny räkning balanseras	-3 561 931
	<hr/>
	-3 519 949

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-355 603
Dispositioner	-41 982
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-397 585

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	307 558
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	841 195	842 819
Summa rörelseintäkter		841 195	842 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-276 484	-244 484
Periodiskt underhåll	5	-3 618	-13 174
Övriga externa kostnader	6	-50 728	-45 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 391	-529 391
Summa rörelsekostnader		-860 221	-832 465
Rörelseresultat		-19 026	10 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 271	9 695
Räntekostnader		-339 848	-374 302
Summa finansiella poster		-336 577	-364 607
Resultat efter finansiella poster		-355 603	-354 253
Årets resultat		-355 603	-354 253
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-355 603	-354 253
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 618	13 174
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-45 600	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-397 585	426 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	51 174 993	51 704 384
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 174 993</u>	<u>51 704 384</u>
Summa anläggningstillgångar		51 174 993	51 704 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	21 083	20 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 050	7 190
Klientmedel i SHB		482 323	568 192
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>513 456</u>	<u>596 226</u>
Summa omsättningstillgångar		513 456	596 226
Summa tillgångar		51 688 449	52 300 610

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		44 874 625	44 874 625
Fond för yttre underhåll		265 576	193 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 140 201</u>	<u>45 068 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 164 346	-2 738 267
Årets resultat		-355 603	-354 253
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 519 949</u>	<u>-3 092 520</u>
Summa eget kapital		41 620 252	41 975 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	5 126 090
Summa långfristiga skulder		0	5 126 090
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 926 964	5 051 376
Leverantörsskulder		21 486	12 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 747	134 972
Summa kortfristiga skulder		10 068 197	5 198 665
Summa eget kapital och skulder		51 688 449	52 300 610

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-19 026	10 353
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	529 391	529 391
Erhållen ränta	3 271	9 695
Erlagd ränta	-339 848	-374 302

173 788 **175 137**

Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-3 098	11 028
Ökning/minskning leverantörsskulder	9 168	-14 813
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-15 225	1 488

Kassaflöde från den löpande verksamheten **164 633** **172 840**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-250 502	-226 376
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-250 502** **-226 376**

Årets kassaflöde **-85 869** **-53 536**

Likvida medel vid årets början **568 192** **621 727**

Likvida medel vid årets slut **482 323** **568 191**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2117)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	796 404	796 404
Hyror parkering	43 200	43 200
Övriga intäkter	1 591	1 838
Återförda reserveringar	0	1 377
Brutto	<u>841 195</u>	<u>842 819</u>
Summa nettoomsättning	<u>841 195</u>	<u>842 819</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	10 781	13 074
Reparationer, löpande underhåll	9 298	17 468
Elavgifter	5 114	3 882
Uppvärmning	148 302	121 408
Vatten och avlopp	60 809	45 014
Renhållning	19 891	22 662
Försäkringar	22 289	20 976
Summa driftskostnader	<u>276 484</u>	<u>244 484</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
OVK besiktning	3 618	13 174
Summa periodiskt underhåll	<u>3 618</u>	<u>13 174</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 017	1 826
Föreningsmöten	0	2 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 950	34 770
Övriga förvaltningskostnader	1 991	3 300
Medlems- och föreningsavgifter (Bostadsrätterna)	2 770	2 770
Summa övriga externa kostnader	<u>50 728</u>	<u>45 416</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 613	8 733
Övriga ränteintäkter	658	962
Summa finansiella intäkter	<u>3 271</u>	<u>9 695</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 939 125	52 939 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 939 125	52 939 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 720 241	-3 190 850
-Årets avskrivningar	-529 391	-529 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 249 632	-3 720 241
Utgående planenligt värde	<u>48 689 493</u>	<u>49 218 884</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 485 500	2 485 500
Utgående planenligt värde	2 485 500	2 485 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>51 174 993</u>	<u>51 704 384</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	2 628 000	2 847 000
	17 828 000	17 247 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 828 000	17 247 000
	<u>17 828 000</u>	<u>17 247 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	21 083	20 844
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21 083</u>	<u>20 844</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	4,53	2026-06-01	2 637 500
Handelsbanken	2,18	2027-03-01	2 488 590
Handelsbanken	2,92	2028-04-30	2 425 312
Handelsbanken	3,04	2029-04-30	2 375 562
Summa skulder till kreditinstitut			9 926 964
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-74 628
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 852 336
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 553 824

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 550 000	10 550 000
Summa ställda säkerheter	10 550 000	10 550 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-01.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Magnus Fredriksson
Ordförande

Johan Wohrne

Anna Ottoson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Lars Olof Nilsson
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MAGNUS FREDRIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 17:10:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Magnus Fredriksson

Magnus Fredriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.56.7

JOHAN WOHRNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-03 23:29:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN WOHRNE

Johan Wahrne

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.49.12

ANNA OTTOSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 08:39:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA MARGARETA ÅGERUP OTTOSSON

Anna Ottosson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.196.6

LARS-OLFOF NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 08:45:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Olof Johnny Nilsson

Lars-Olfof Nilsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.118.29.211