

# Årsredovisning 2025

Brf Emanuel 15 i Stockholm

769604-5231



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 1999-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 9	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 3 718 kvm och 4 lokaler om 521 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 235 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Claes Michael Grafström	Ordförande
Ann-Christine Maria Eskekärr	Styrelseledamot
Daniel Johansson Århem	Styrelseledamot
Jade Helena Lund	Styrelseledamot
Klas Georg Martin Hejdenberg	Styrelseledamot
Pär Grebacken	Styrelseledamot
Marie Alemo	Suppleant
Niklas Ahlstedt	Suppleant

## Valberedning

Bodil Lundblad

Gunilla Eketorp

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

## Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Renoverat gården
- 2019** ● Installerat solceller
- 2020** ● Bytt armatur och takplattor på entréplanet, bytt armatur på vindarna  
Genomfört OVK i lägenheter  
Installerat varmluftåtervinning
- 2021** ● Förebyggande arbete på VVC-systemet  
Tvättat gula fasaderna  
Bytt en tvättmaskin  
Målat flygeltaken, röklucka och fönsterbleck på bottenplanet
- 2022** ● Stamspolning genomförd  
Införskaffat ny torktumlare  
Bytt armatur i trapphusen  
Bytt torkskåp och tillfört ett mindre torkskåp  
Energideklaration energiklass B
- 2023** ● Genomfört OVK i lokalerna i A  
Källarförrådsrummet ommålning av väggarna  
Tvättning och bättringsmålning i trapphus och entré
- 2024** ● Slipning av entrégolvet  
Relining av avluftningsrör  
Renoveringar i Krukan och hyresrätter  
Anskaffning av hjärtstartare  
Reparation av barnvagnsförrådsdörrarna  
Besiktning av balkonger

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll
Gårdens växtlighet	PB Mark & Miljö
Hissarna	Stockholms Hiss och Elteknik
Kollektivt bredband	TELIA
Sophantering glas, plast och tidningar	Prezero
Städning trapphus	Ren Standard
Varmluftåtervinning	ENEX

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug inom Södra station, med en andel på 1.2%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen.

### Övrig verksamhetsinformation

Kraftsamlingen har legat på att få en ny hyresgäst till B-lokalen vilket var klart den 30 juni. Avtalet började gälla den 1 november. Därefter följde arbet med bygglov för ändrat ändamål med lokalen. Det blev klart den 22 december.

Övrigt löpande underhåll har innefattat kanalrensning, spolning och fräsning av avlopp, plåtarbeten på taken till norra flygeln, ny armatur i Krukans lokaler samt den uppkomna vattenskadan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning för hyresrätterna med 5 % 2025-07-01.

Inga amorteringar har kunnat göras.

Bidrag för fastighetsnära insamling (FNI) har erhållits 6 885 kr.

Räntorna sjönk med 0,65 procentenheter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 207 088	3 169 355	3 025 678	2 808 941
Resultat efter fin. poster	-1 050 173	-1 000 635	-722 427	-568 910
Soliditet (%)	85	85	85	84
Yttre fond	6 882 173	6 048 838	4 939 151	4 038 247
Taxeringsvärde	139 400 000	184 400 000	184 400 000	184 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	451	429	416	385
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,7	47,0	46,9	47,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 907	4 907	4 907	5 079
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 025	4 025	4 025	4 167
Sparande / kvm totalyta, kr	64	94	124	210
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	68	69	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	47	52	45	36
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	153	140	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,67	4,27	1,54
Räntekänslighet (%)	10,88	11,44	11,80	13,19

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten beror på, förutom avskrivningarna, kostnader för att få ny hyresgäst till B-lokalen vilket uppgick till 122 000 kr samt en vattenskada där föreningens del gick på ca 140 000 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 134 123	-	-	90 134 123
Upplåtelseavgifter	13 462 974	-	-	13 462 974
Fond, yttre underhåll	6 048 838	-	833 335	6 882 173
Balanserat resultat	-10 851 489	-1 000 635	-833 335	-12 685 458
Årets resultat	-1 000 635	1 000 635	-1 050 173	-1 050 173
<b>Eget kapital</b>	<b>97 793 812</b>	<b>0</b>	<b>-1 050 173</b>	<b>96 743 639</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 685 458
Årets resultat	-1 050 173
<b>Totalt</b>	<b>-13 735 631</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	440 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-154 980
Balanseras i ny räkning	-14 020 651
	<b>-13 735 631</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	3 207 088	3 169 355
Övriga rörelseintäkter	3	9 276	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 216 364</b>	<b>3 169 355</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 220 878	-2 039 117
Övriga externa kostnader	9	-318 754	-155 883
Personalkostnader	10	-96 984	-96 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 856	-1 103 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 740 472</b>	<b>-3 395 839</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-524 108</b>	<b>-226 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 871	22 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-537 936	-796 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 065</b>	<b>-774 150</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 050 173</b>	<b>-1 000 635</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 050 173</b>	<b>-1 000 635</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	111 385 880	112 428 308
Maskiner och inventarier	13	1 717 070	1 778 498
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 102 950</b>	<b>114 206 806</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 102 950</b>	<b>114 206 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 048	12 636
Övriga fordringar	14	12 997	4 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 161	131 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 206</b>	<b>147 877</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 033 139	1 147 218
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 033 139</b>	<b>1 147 218</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 192 345</b>	<b>1 295 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 295 296</b>	<b>115 501 902</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 597 097	103 597 097
Fond för yttre underhåll		6 882 173	6 048 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 479 270</b>	<b>109 645 935</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 685 458	-10 851 489
Årets resultat		-1 050 173	-1 000 635
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 735 631</b>	<b>-11 852 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 743 639</b>	<b>97 793 812</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 045 313	17 045 313
Leverantörsskulder		156 753	135 143
Skatteskulder		10 974	7 579
Övriga kortfristiga skulder		1 405	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	337 212	520 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 551 657</b>	<b>17 708 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 295 296</b>	<b>115 501 902</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-524 108</b>	<b>-226 485</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 103 856	1 103 856
	<b>579 748</b>	<b>877 371</b>
Erhållen ränta	11 871	22 213
Erlagd ränta	-541 121	-791 463
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>50 498</b>	<b>108 121</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 329	-6 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 248	-88 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-114 079</b>	<b>13 613</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-114 079</b>	<b>13 613</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 147 218</b>	<b>1 133 605</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 033 139</b>	<b>1 147 218</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm 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, 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:

Stamledningar VA	1,99 %
El	2,49 %
Fasader	2,49 %
Fönster	2,48 %
Yttertak	2,49 %
Ventilation	4,97 %
Restpost	0,00 %
Stomme och grund	0,50 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	2,50 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 445 124	1 445 124
Hysesintäkter, bostäder	343 896	334 752
Hysesintäkter, lokaler	1 260 513	1 307 580
Kabel-TV/Bredband	131 400	53 362
Intäktsreduktion	-7 044	-7 044
Övriga intäkter	3 317	2 253
Värme	29 882	33 328
<b>Summa</b>	<b>3 207 088</b>	<b>3 169 355</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Erhållna bidrag	6 885	0
Övriga rörelseintäkter	2 390	0
<b>Summa</b>	<b>9 276</b>	<b>-1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 290	61 967
Städning	57 155	62 232
Besiktning och service	70 168	60 284
Trädgårdsarbete	64 621	44 318
Snöskottning	16 547	53 335
Övrigt	15 850	30 979
<b>Summa</b>	<b>288 630</b>	<b>313 114</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 342	50 399
Bostäder	19 906	28 505
Lokaler	6 378	3 300
Tvättstuga	19 310	26 791
Trapphus/port/entr	2 333	0
Källarutrymmen	0	1 473
Soprum/miljöanläggning	5 975	0
Dörrar och lås/porttele	24 197	76 560
Övriga gemensamma utrymmen	1 856	0
VA	119 623	9 932
Värme	0	675
Ventilation	7 284	20 546
El	57 878	0
Hissar	76 046	7 767
Tak	57 843	42 871
Fasader	0	42 490
Fönster	2 438	0
Gård/marktytor	8 650	-1 847
Försäkringsärende/vattenskada	152 621	0
<b>Summa</b>	<b>564 680</b>	<b>309 460</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	62 375	0
Bostäder	0	83 494
Trapphus/port/entré	0	194 180
VA	154 980	0
Kabel-tv/bredband	0	15 188
<b>Summa</b>	<b>217 355</b>	<b>292 862</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	232 438	285 996
Uppvärmning	200 271	221 583
Vatten	150 033	140 843
Sophämtning	29 346	25 171
<b>Summa</b>	<b>612 088</b>	<b>673 593</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 072	80 944
Kabel-TV	4 286	8 440
Bredband	25 024	27 012
Bredband/Kabeltv	133 735	43 429
Samfällighet	59 808	74 762
Fastighetsskatt	226 200	215 500
<b>Summa</b>	<b>538 125</b>	<b>450 087</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 044
Övriga förvaltningskostnader	44 684	42 717
Revisionsarvoden	27 719	28 610
Ekonomisk förvaltning	82 796	81 512
Konsultkostnader	163 555	0
<b>Summa</b>	<b>318 754</b>	<b>155 883</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	8 984	8 984
<b>Summa</b>	<b>96 984</b>	<b>96 984</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	537 834	796 357
Övriga räntekostnader	102	6
<b>Summa</b>	<b>537 936</b>	<b>796 363</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	125 022 030	125 022 030
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>125 022 030</b>	<b>125 022 030</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 593 722	-11 551 294
Årets avskrivning	-1 042 428	-1 042 428
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 636 150</b>	<b>-12 593 722</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 385 880</b>	<b>112 428 308</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 782 219</i>	<i>51 782 219</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 800 000	60 800 000
Taxeringsvärde mark	113 600 000	123 600 000
<b>Summa</b>	<b>139 400 000</b>	<b>184 400 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 057 939	2 057 939
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 057 939</b>	<b>2 057 939</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-279 441	-218 013
Årets avskrivning	-61 428	-61 428
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-340 869</b>	<b>-279 441</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 717 070</b>	<b>1 778 498</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 274	2
Övriga fordringar	11 723	4 026
<b>Summa</b>	<b>12 997</b>	<b>4 028</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 089	29 910
Försäkringspremier	79 827	73 106
Kabel-TV	0	2 143
Bredband	5 355	5 355
Förvaltning	20 890	20 699
<b>Summa</b>	<b>132 161</b>	<b>131 213</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-06-17	3,06 %	7 519 694	7 519 694
SBAB	2026-08-28	3,05 %	1 305 925	1 305 925
SBAB	2026-06-22	3,09 %	8 219 694	8 219 694
<b>Summa</b>			<b>17 045 313</b>	<b>17 045 313</b>
Varav kortfristig del			17 045 313	17 045 313

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 045 313 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 806	0
El	31 726	31 438
Uppvärmning	18 124	27 677
Vatten	25 465	23 110
Utgiftsräntor	1 937	5 122
Förutbetalda avgifter/hyror	230 154	405 708
Beräknat revisionsarvode	28 000	27 000
<b>Summa</b>	<b>337 212</b>	<b>520 055</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 300 000	43 300 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avigtshöjningen om 5% från 1 januari 2026. Efter förhandling med SBAB kommer räntorna under juni månad att sänkas med i snitt 0,34 procentenheter.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Stockholm

---

Claes Michael Grafström  
Ordförande

---

Ann-Christine Maria Eskekärr  
Styrelseledamot

---

Daniel Johansson Århem  
Styrelseledamot

---

Jade Helena Lund  
Styrelseledamot

---

Klas Georg Martin Hejdenberg  
Styrelseledamot

---

Pär Grebacken  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 15:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:00

**DOCUMENT ID:**

B1VrR7U2Ze

**ENVELOPE ID:**

HyMS0QU2bg-B1VrR7U2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Emanuel 15 i Stockholm, 769604-5231 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

9c5e0fbe6423f74a1f52f188fd5e256fddf6063bd5374dfa  
92afcdb5565669d076b15e3cdf3f1ce475fc49bb9b33f63  
07ea0211ebb84b470982f77ba85c9afc6

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. HANS DANIEL JOHANSSON ON ÅRHEM  daniel.johansson75@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:29 10.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.130
2. CLAES GRAFSTRÖM  claes.grafstrom@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:01 10.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.240.63
3. JADE HELENA LUND  jade.lund@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:26 10.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.242.250
4. Ann-Christine Maria Esker kärr  anki@eskekarr.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:36 11.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.193.157
5. PÄR GREBACKEN  grebacken@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:56 11.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.135
6. KLAS GEORG MARTIN HEJ DENBERG  klas@hejdenberg.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 11:35 12.04.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.87
7. CARL JACOB MATTIAS BIDER HOLT  jacob.biderholt@parameter revision.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 15:05 12.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.21

\* 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 Brf Emanuel 15 i Stockholm  
Org.nr. 769604-5231

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Emanuel 15 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION



Sy4BAm8hWx-rJLBAml3-I



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 15:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:00

**DOCUMENT ID:**

rJLBAmI3-l

**ENVELOPE ID:**

Sy4BAm8hWx-rJLBAmI3-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelser ISA - Brf Emanuel 15.pdf

2 pages

**SHA-512:**

56defadf57b44ffd6ad72af62c70440409d69c9020c5f56  
3cb07016715f0a8e38aafdd52becc432586de68db0aaf5  
bd2c0710e4e15cf999784494bd26b3b9daf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BI DERHOLT	Signed	12.04.2026 15:05	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@paramet errevison.se	Authenticated	12.04.2026 15:05	Low	IP: 84.216.103.21

\* 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