

# Årsredovisning 2025

## Brf Källängen 32

716421-0499



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Källängen 32

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 Lidingö.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Järven 1	2007	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB

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

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1959 och har värdeåret är 1959

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 920 kvm varav 2 761 kvm utgör bostadsrättsyta och 226 kvm hyresrättsyta samt 11 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser och 6 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

#### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök

8 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

#### Styrelsens sammansättning

Markus Jellinek	Ordförande
Anna Körlof	Styrelseledamot
Henrik Ljunggren	Styrelseledamot
Magnus Engsäll	Styrelseledamot
Per Johan Idegård	Styrelseledamot
Aurelia Alvarez	Suppleant
Louise Sofi Martina N Holmgren	Suppleant
Sven Ulf Pettersson	Suppleant

#### Valberedning

Anna Carina Jellinek  
Fia Idegård

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Substract

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2008 ● Stambyte
- 2009 ● Nya maskiner till tvättstugan  
Renovering av fläktar
- 2010 ● Fasadrenovering
- 2011 ● Säkerhetsdörrar  
Renovering av trapphus  
Polering av golv  
Målning av väggar och tak
- 2013 ● Hissrenovering  
Ny stenläggning utanför entré
- 2014 ● Renovering av ventilation
- 2015 ● Byte av trapphusbelysning
- 2016 ● Radonmätning
- 2017 ● Renovering av fönster  
Installation av bergvärme
- 2018 ● Ny entrédörr och renovering av entré
- 2019 ● Nytt torkskåp  
Ny Tvättmaskin
- 2020 ● Relining huvudavloppsrör
- 2021 ● Fasadrenovering och takomläggning
- 2022 ● Renovering skyddsrumsventilation, ny mangel och utomhusmöblemang
- 2024 ● Installation av laddstolar för parkeringsplatserna
- 2025 ● OVK Besiktning  
Polering av golv trapphus och entre  
Utbyte radiator ventiler och termostater. Injustering av flöden.  
Omlackning inv. ekparti i entréhall

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Trädgård del 1  
Ventilation erforderliga åtgärder och injustering  
Ommålning parkeringsmarkeringar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel BK Kraft AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Räkenskapsåret 2025 gick med en vinst på 115 tkr. I resultatet för 2025 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet. Fr.o.m. 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 7% samt p-plats/garage med 10%. Två av föreningens totalt fyra lån las om under året och de därmed förändrade räntevillkoren är huvudanledningen till avgiftshöjningen. Under 2026 kommer de övriga två lånen (sammanlagt ca: 12,3 Mkr) med en mycket fördelaktig ränta att läggas om.

Den ekonomiska strategin fortsatte oförändrad d.v.s. kombinera kostnadsbesparingar med att bygga en likviditet som medger större underhållsåtgärder. Den nästa större underhållsåtgärden är fortsatt fönsterbyte. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

##### Förändringar i avtal

Avtalet för Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med BK Kraft har reviderats vilket leder till en kostnadsbesparing på 64 200/år.

Ett nytt avtal har tecknats med Brandsäkra Norden AB omfattande SBA dokumentation och årlig service av brandskyddstekniker.

Avtalet med Elis Textil Service AB för mattbyte har förnyats.

Fastighetsförsäkringen är fortsatt från Trygg Hansa men nu upphandlad via Bolander & Co, vilket har gett ett förbättrat skydd till ett oförändrat pris.

##### Övriga uppgifter

Arbetet med SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) har intensifierats och ett samarbete med Brandsäkra Norden AB har upphandlats. Detta har bl.a. lett till inspektion av fastigheten, regelbundna ronder i fastigheten, information, samt inventering av lägenheternas status för brandvarnare.

För att sänka kostnader las gräsklippningen över på medlemmarna/hyresgästerna från BK Kraft.

Systemet för parkeringsplats- resp. garageköer har uppdaterats och förbättrats.

Informationen till medlemmar/hyresgäster har förbättrats och förmedlas nu regelbundet.

Den av Lidingö Stads anordnade ommålning av markeringen "Förbud mot att stanna och parkera" medförde en förlängning av markeringen som nu även inbegriper sträckan framför porten, denna förlängning av markeringen har överklagats. Detta p.g.a. problem med att SLs bussar blockerar åtkomsten till porten. Fallet är ännu ej avgjort.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 910 185	2 706 211	2 362 380	2 229 010
Resultat efter fin. poster	115 650	320 210	258 380	-564 525
Soliditet (%)	52	52	51	51
Yttre fond	1 446 810	1 099 903	365 682	156 750
Taxeringsvärde	64 576 000	69 644 000	69 644 000	69 644 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	849	728	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	81,0	80,6	80,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 148	11 250	11 325	11 391
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 846	9 937	10 003	10 061
Sparande / kvm totalyta, kr	357	285	262	211
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	52	61	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	61	53	50	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	30	25	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	134	136	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,90	1,47	0,92
Räntekänslighet (%)	12,28	13,25	15,56	16,91

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 370 570	-	-	37 370 570
Upplåtelseavgifter	5 149 010	-	-	5 149 010
Fond, yttre underhåll	1 099 903	-	346 907	1 446 810
Balanserat resultat	-11 342 746	320 210	-346 907	-11 369 443
Årets resultat	320 210	-320 210	115 650	115 650
<b>Eget kapital</b>	<b>32 596 947</b>	<b>0</b>	<b>115 650</b>	<b>32 712 596</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 369 443
Årets resultat	115 650
<b>Totalt</b>	<b>-11 253 794</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	346 907
Att från yttre fond i anspråk ta	-414 140
Balanseras i ny räkning	-11 186 561
	<b>-11 253 794</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	2 910 186	2 706 211
Övriga rörelseintäkter	3	-5	93 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 910 181</b>	<b>2 799 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 501 507	-1 211 257
Övriga externa kostnader	9	-111 393	-121 010
Personalkostnader	10	-45 990	-45 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549 014	-543 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 207 904</b>	<b>-1 921 308</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>702 277</b>	<b>878 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 043	13 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-598 670	-572 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 627</b>	<b>-558 282</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>115 650</b>	<b>320 210</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>115 650</b>	<b>320 210</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	60 086 885	60 607 265
Markanläggningar	13	24 400	27 520
Maskiner och inventarier	14	157 410	182 924
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 268 695</b>	<b>60 817 709</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 268 695</b>	<b>60 817 709</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 477
Övriga fordringar	15	10 105	7 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	121 702	115 762
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 807</b>	<b>130 266</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 701 674	2 138 402
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 701 674</b>	<b>2 138 402</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 833 481</b>	<b>2 268 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 102 176</b>	<b>63 086 378</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 519 580	42 519 580
Fond för yttre underhåll		1 446 810	1 099 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 966 390</b>	<b>43 619 483</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 369 443	-11 342 746
Årets resultat		115 650	320 210
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 253 794</b>	<b>-11 022 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 712 596</b>	<b>32 596 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 175 000	12 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 175 000</b>	<b>12 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 600 000	17 750 000
Leverantörsskulder		169 516	141 948
Skatteskulder		6 381	4 916
Övriga kortfristiga skulder		169	-89 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438 514	382 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 214 580</b>	<b>18 189 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 102 176</b>	<b>63 086 378</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>702 277</b>	<b>878 492</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	549 014	543 052
	<b>1 251 291</b>	<b>1 421 544</b>
Erhållen ränta	12 043	13 784
Erlagd ränta	-569 318	-573 760
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>694 016</b>	<b>861 568</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 541	-164 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	145 797	95 665
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>838 271</b>	<b>792 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-179 091
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-179 091</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-275 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-275 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>563 271</b>	<b>413 581</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 138 402</b>	<b>1 724 821</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 701 674</b>	<b>2 138 402</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Källängen 32 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	2 385 672	2 229 564
Hysesintäkter, bostäder	303 652	286 134
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter, p-platser	144 320	129 950
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Bredband	38 400	38 400
Laddstolpar	17 295	1 565
Övriga intäkter	27	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 820	8 598
<b>Summa</b>	<b>2 910 186</b>	<b>2 706 211</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	-5	-4
Försäkringsersättning	0	93 593
<b>Summa</b>	<b>-5</b>	<b>93 589</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Städning	79 599	73 842
Fastighetsskötsel	78 108	76 908
Besiktning och service	106 306	45 596
Trädgårdsarbete	9 592	37 117
Snöskottning	12 334	22 000
<b>Summa</b>	<b>285 939</b>	<b>255 463</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	47 104	198 368
<b>Summa</b>	<b>47 104</b>	<b>198 368</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	414 140	0
<b>Summa</b>	<b>414 140</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	161 144	156 391
Uppvärmning	184 633	159 559
Vatten	115 719	89 727
Sophämtning	68 004	63 186
<b>Summa</b>	<b>529 500</b>	<b>468 863</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	79 654	71 181
Självrisker	0	53 451
Kabel-TV	35 294	37 046
Bredband	43 546	63 395
Fastighetsskatt	66 330	63 490
<b>Summa</b>	<b>224 824</b>	<b>288 563</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	2 568	1 496
Övriga förvaltningskostnader	15 345	8 819
Juridiska kostnader	5 325	3 513
Revisionsarvoden	19 563	19 000
Ekonomisk förvaltning	64 376	84 682
Bankkostnader	4 217	3 500
<b>Summa</b>	<b>111 393</b>	<b>121 010</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	34 998	34 998
Sociala avgifter	10 992	10 992
<b>Summa</b>	<b>45 990</b>	<b>45 990</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	598 228	571 629
Övriga räntekostnader	442	437
<b>Summa</b>	<b>598 670</b>	<b>572 066</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 519 560	69 519 560
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 519 560</b>	<b>69 519 560</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 912 295	-8 391 915
Årets avskrivning	-520 380	-520 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 432 675</b>	<b>-8 912 295</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 086 885</b>	<b>60 607 265</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 195 600</i>	<i>26 195 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 376 000	33 419 000
Taxeringsvärde mark	30 200 000	36 225 000
<b>Summa</b>	<b>64 576 000</b>	<b>69 644 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	62 500	62 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 500</b>	<b>62 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 980	-31 860
Årets avskrivning	-3 120	-3 120
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 100</b>	<b>-34 980</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>24 400</b>	<b>27 520</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	452 228	273 138
Årets inköp	0	179 091
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>452 228</b>	<b>452 228</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-269 304	-249 752
Årets avskrivning	-25 514	-19 552
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-294 818</b>	<b>-269 304</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>157 410</b>	<b>182 924</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 165	7 027
Övriga fordringar	2 940	0
<b>Summa</b>	<b>10 105</b>	<b>7 027</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 599	304
Försäkringspremier	82 529	79 654
Kabel-TV	8 817	8 831
Bredband	10 894	10 879
Förvaltning	16 863	16 094
<b>Summa</b>	<b>121 702</b>	<b>115 762</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2027-06-30	2,44 %	8 000 000	8 200 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,00 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2028-01-31	2,91 %	9 475 000	9 550 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,98 %	4 300 000	4 300 000
<b>Summa</b>			<b>29 775 000</b>	<b>30 050 000</b>
Varav kortfristig del			12 600 000	17 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 275 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 071	16 971
Städning	6 216	5 841
El	12 164	24 461
Uppvärmning	34 545	15 154
Utgiftsräntor	61 987	32 635
Vatten	47 511	28 000
Uppl kostn renhållningsavg	18 549	20 000
Förutbetalda avgifter/hyror	240 471	239 050
<b>Summa</b>	<b>438 514</b>	<b>382 112</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Lidingö

---

Anna Körlof  
Styrelseledamot

---

Henrik Ljunggren  
Styrelseledamot

---

Magnus Engsäll  
Styrelseledamot

---

Markus Jellinek  
Ordförande

---

Per Johan Idegård  
Styrelseledamot

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

---

Add & Substract  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 18:05

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 13.04.2026 09:05

**DOCUMENT ID:**

ByDhSzq2Ze

**ENVELOPE ID:**

S1PhHG93ZI-ByDhSzq2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Källängen 32, 716421-0499 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e7be18ceb53855851c9e8156b28903cc48a280340bc01  
ee025f243886b35bb0fd04243ee7b18dbcc4d825118c04  
e7124ed109590ce4983e836649656a534760e

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. PER JOHAN IDEGÅRD johan.idegard@stockholm.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:15 13.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.230.1
2. KARL HENRIK DANIEL LJ UNGGREN henrikjunggren@me.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:51 13.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.203
3. MAGNUS ENGSÄLL magnus.engsall@strawberry.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 12:40 13.04.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.179.246.62
4. MARKUS JELLINEK markus.jellinek@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:21 13.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.2.187
5. ANNA KÖRLOF akorlof@yahoo.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:37 14.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.131.0
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:05 14.04.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.41

\* 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 Brf Källängen 32, org.nr 716421-0499

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Källängen 32 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 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 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. 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 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Källängen 32 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 betryggande 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 18:04

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 13.04.2026 09:05

**DOCUMENT ID:**

HyZD3HG9hZI

**ENVELOPE ID:**

ByvnSfc3Ze-HyZD3HG9hZI

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Källängen 32.pdf

3 pages

**SHA-512:**

81820245977bd21687db22aa40d6ad4f8e9e02ee019cc  
43b51ab6ce4e87bbc86294c00aba0f7085de0720f86b02  
8ccbe34df434548ed8febd8278e8f6343d3e1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	14.04.2026 18:04	eID	Swedish BankID
borje@addsubtract.se	Authenticated	14.04.2026 18:03	Low	IP: 94.234.73.41

\* 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