

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandstationen Härnevi

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. 5
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. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 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
Härnevi 1:17	2018	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 2 541 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 541 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Simon Petrus David Möller	Ordförande
Anne Moglia-Aan	Styrelseledamot
Göran Strandberg	Styrelseledamot
Jesper Sandberg	Styrelseledamot
Marjan Dolatkhanan	Styrelseledamot

### Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Lars Halvard Målquist Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Bergvärme	EVEPE AB
EI	EON
Nyckelsystem	Upplands-Bro Lås&Larm
Teknisk och Ekonomisk förvaltning	SBC
V/A samt avfall	Upplands-Bro kommun

### Övrig verksamhetsinformation

2025 blev ett år utan några större händelser för föreningen. Styrelsens fokus har varit på att sköta den löpande verksamheten samt att säga upp och omförhandla avtal med vår förvaltare SBC. Vårt avtal med SBC löper på 2 år och sades upp under våren men löpte ut sista december 2025. SBC har hjälpt föreningen med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt städtjänster. Vi tog in offerter på alla dessa tre områden från olika leverantörer och valde att fortsätta med SBC för den ekonomiska förvaltningen samt vissa delar av den tekniska förvaltningen. För städtjänsten samt den löpande fastighetsförvaltningen valde vi nya leverantörer. Dessa avtal börjar gälla den 1a januari 2026. Övriga åtgärder har varit nya sopkärl för avfall samt genomförande av Obligatorisk Ventilations Kontroll, sk OVK. Vi har även installerat kameror i källaren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2025 blev ett bra år utifrån ett ekonomiska perspektiv. Den avgiftshöjning som genomfördes 1a januari 2024 visade sig kompensera för ökade kostnader och vi ser inget behov av att ändra avgifterna under 2026. Vi genomförde en upphandling av våra lån under januari 2025 och valde att fortsätta med Nordea. Styrelsens bedömning var att Riksbanken skulle fortsätta sänka styrräntan och valde därför att fortsätta med 3 månaders bindningstid på hela vår skuld. Detta visades sig vara en korrekt bedömning. Inledningsvis låg räntan på ca 3% i början av året för att i slutet av året ligga på ca 2,3%. Tack vare sjunkande räntor, god kostnadskontroll samt inga större oförutsedda utgifter så har föreningens finansiella ställnings stärkts under året.

För att hantera vår goda likviditet på ett effektivt sätt så beslutade styrelsen att placera 800 000kr av totalt 1 200 000kr i två fonder från Nordea. Den ena en global aktieindexfond och den andra en svensk aktieindexfond, med lika stora delar i varje fond. Utöver detta beslutades att månatligen placera 20 000kr löpande i dessa två fonder med lika delar i varje fond. Utvecklingen har under året varit gynnsam och gett en avkastning på ca 4%. Styrelsens ambition är att fortsätta investera i dessa fonder varje månad med samma belopp under 2026.

Under 2025 har inga arvoden till styrelsen betalats ut.

Utsikterna inför 2026 bedöms som goda och givet att räntenivån inte dramatiskt ökar så kommer föreningen fortsätta stärka sin finansiella position.

### Förändringar i avtal

Vi har som ovan nämnts så har vi omförhandlat avtalet med SBC gällande ekonomisk och teknisk förvaltning. De nya leverantörerna av städtjänst är DinCare Stockholm AB samt för vaktmästarstjänster Neldax AB. Båda dessa avtal börjar gälla under 2026.

### Övriga uppgifter

Under året meddelade vår revisor Jonas Helleklint att Forvis Mazars AB avslutar sin verksamhet riktad mot bostadsrättsföreningar. Det innebar att vi gjorde en upphandling av ny revisor under hösten. Vanligtvis ska detta godkännas på ett extra årsmöte men styrelsens bedömning var att detta inte är motiverat av praktiska skäl. Valet av ny revisor blev Halvar Målquist på Ackurat Ekonomi AB. Han kommer därför sköta revisionen av verksamhetsåret 2025.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 531 264	2 395 430	1 970 511	1 832 928
Resultat efter fin. poster	-1 609 576	-1 832 332	-1 504 786	-1 615 102
Soliditet (%)	68	69	69	70
Yttre fond	1 010 400	825 600	640 800	534 000
Taxeringsvärde	61 800 000	61 600 000	61 600 000	61 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	891	717	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	94,5	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 638	11 677	11 706	11 746
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 638	11 677	11 706	11 746
Sparande / kvm totalyta, kr	137	49	178	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	111	117	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	85	78	71
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	196	195	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	3,62	1,11	1,17
Räntekänslighet (%)	12,27	13,10	16,33	-

**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

Det negativa resultatet uppgick till -1 609 576kr och beror på avskrivningarna på vår fastighet. Justeras resultatet för avskrivningarna på -1 956 864kr så visar föreningen ett positivt resultat. Föreningen fortsätter att stärka sin finansiella position och verksamhetens kassaflöde innan amortering uppgick till +245 011kr under 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 935 000	-	-	88 935 000
Upplåtelseavgifter	17 510 000	-	-	17 510 000
Fond, yttre underhåll	825 600	-	184 800	1 010 400
Balanserat resultat	-38 875 385	-1 832 332	-184 800	-40 892 517
Årets resultat	-1 832 332	1 832 332	-1 609 576	-1 609 576
<b>Eget kapital</b>	<b>66 562 883</b>	<b>0</b>	<b>-1 609 576</b>	<b>64 953 307</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 707 717
Årets resultat	-1 609 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 800
<b>Totalt</b>	<b>-42 502 093</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-42 502 093</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	2 531 265	2 395 430
Övriga rörelseintäkter	3	0	442
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 531 265</b>	<b>2 395 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 060 079	-868 790
Övriga externa kostnader	8	-373 985	-346 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 956 864	-1 956 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 390 928</b>	<b>-3 172 269</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-859 664</b>	<b>-776 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		39 981	20 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-789 894	-1 076 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-749 913</b>	<b>-1 055 935</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 609 576</b>	<b>-1 832 332</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 609 576</b>	<b>-1 832 332</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	93 264 103	95 220 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 264 103</b>	<b>95 220 967</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 264 103</b>	<b>95 220 967</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		76 739	62 035
Övriga fordringar	11	495 292	1 387 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	136 520	129 428
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>708 551</b>	<b>1 578 483</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 036 739	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 036 739</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 745 290</b>	<b>1 578 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 009 393</b>	<b>96 799 450</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 445 000	106 445 000
Fond för yttre underhåll		1 010 400	825 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>107 455 400</b>	<b>107 270 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-40 892 517	-38 875 385
Årets resultat		-1 609 576	-1 832 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-42 502 093</b>	<b>-40 707 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 953 307</b>	<b>66 562 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 571 194	29 671 194
Leverantörsskulder		90 546	153 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	394 346	412 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 056 086</b>	<b>30 236 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 009 393</b>	<b>96 799 450</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-859 664</b>	<b>-776 397</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 956 864	1 956 864
	<b>1 097 200</b>	<b>1 180 467</b>
Erhållen ränta	39 981	20 084
Erlagd ränta	-810 229	-994 043
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>326 953</b>	<b>206 508</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 796	-88 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 146	59 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>245 011</b>	<b>177 371</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-75 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>145 011</b>	<b>102 371</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 387 009</b>	<b>1 284 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 532 020</b>	<b>1 387 009</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brandstationen Härnevi 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 4,00 %
---------	---------------

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 236 428	2 236 428
Hysesintäkter p-plats	92 975	108 900
Bredband	172 800	28 800
Pantsättningsavgift	3 528	1 719
Överlåtelseavgift	10 290	1 433
Administrativ avgift	1 323	294
Vidarefakturerade kostnader	13 918	17 855
Öres- och kronutjämning	3	1
<b>Summa</b>	<b>2 531 265</b>	<b>2 395 430</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	442
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>442</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 772	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 875
Larm och bevakning	0	431
Hissbesiktning	5 486	10 139
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 000	0
Brandskydd	3 494	0
Gemensamma utrymmen	3 718	0
Snöröjning/sandning	10 500	0
Serviceavtal	16 430	6 188
Mattvätt/Hyrmattor	0	40 862
Förbrukningsmaterial	9 350	0
<b>Summa</b>	<b>59 750</b>	<b>64 495</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 413
Dörrar och lås/porttele	50 756	29 291
VVS	3 780	0
Värmeanläggning/undercentral	15 184	0
Ventilation	71 875	0
Elinstallationer	14 975	35 792
Hissar	29 339	19 277
<b>Summa</b>	<b>185 909</b>	<b>85 773</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	292 178	281 877
Vatten	220 216	216 626
Sophämtning/renhållning	119 762	162 317
<b>Summa</b>	<b>632 156</b>	<b>660 820</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 386	55 450
Markhyra/väggavgift/avgälder	87 146	0
Bredband	29 733	2 252
<b>Summa</b>	<b>182 265</b>	<b>57 702</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	590
Tele- och datakommunikation	1 429	6 625
Revisionsarvoden extern revisor	27 875	24 375
Styrelseomkostnader	900	800
Föreningskostnader	488	901
Förvaltningsarvode enl avtal	316 587	303 766
Överlåtelsekostnad	14 406	2 154
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Korttidsinventarier	398	0
Administration	2 897	2 324
Konsultkostnader	868	0
Föreningsavgifter	1 000	2 500
<b>Summa</b>	<b>373 985</b>	<b>346 615</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	789 894	1 076 019
<b>Summa</b>	<b>789 894</b>	<b>1 076 019</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 841 558	105 841 558
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 841 558</b>	<b>105 841 558</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 620 591	-8 663 727
Årets avskrivning	-1 956 864	-1 956 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 577 455</b>	<b>-10 620 591</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 264 103</b>	<b>95 220 967</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	10 600 000
<b>Summa</b>	<b>61 800 000</b>	<b>61 600 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	11	11
Transaktionskonto	256 022	316 925
Borgo räntekonto	239 259	1 070 084
<b>Summa</b>	<b>495 292</b>	<b>1 387 020</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	54 840	75 766
Förutbet försäkr premier	58 615	53 662
Förutbet bredband	23 065	0
<b>Summa</b>	<b>136 520</b>	<b>129 428</b>

<b>NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-02-27	2,28 %	9 912 620	9 912 620
Nordea	2026-02-27	2,28 %	9 737 620	9 837 620
Nordea	2026-02-27	2,28 %	9 920 954	9 920 954
<b>Summa</b>			<b>29 571 194</b>	<b>29 671 194</b>
Varav kortfristig del			29 571 194	29 671 194

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 737 834 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.

<b>NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	180	24
Uppl kostn el	33 283	33 634
Uppl kostn räntor	63 733	84 068
Uppl kostnad arvoden	68 478	68 478
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 453	18 453
Förutbet hyror/avgifter	210 219	207 519
<b>Summa</b>	<b>394 346</b>	<b>412 176</b>

<b>NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	30 237 900	30 237 900

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalen med DinCare Stockholm AB samt Neldax AB har börjat gälla. Under 2026 kommer föreningen att ändra sin redovisning till följd av ändrade myndighetskrav (övergång till K3). Detta kommer ta en hel del fokus samt kräva att föreningen upprättar en underhållsplan. Detta arbete kommer ske löpande under 2026. Än så länge är det svårt att uttala sig om konsekvenserna för denna övergång men vår initiala bedömning är att detta är mer av en bokföringsteknisk karaktär. Mer om detta kommer ni kunna läsa i årsredovisningen för 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Upplands-Bro

---

Simon Petrus David Möller  
Ordförande

---

Anne Moglia-Aan  
Styrelseledamot

---

Göran Strandberg  
Styrelseledamot

---

Jesper Sandberg  
Styrelseledamot

---

Marjan Dolatkhahan  
Styrelseledamot

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

---

Lars Halvard Målquist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.05.2026 12:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.05.2026 09:43

**DOCUMENT ID:**

SybM4qIq1MI

**ENVELOPE ID:**

BJgM4cLeJMI-SybM4qIq1MI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Brandstationen Härnevi, 769633-3124 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

70374da94b3264e2bbabe8ddfa8c0bb975bf1b4a257e46985008f10272948f0647278f8be686048131b7ea70c2e9cd821c1d1d8a808f56065ebae6ef1e5fff8f

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. ANNE MOGLIA-AAN inte.bara.brod@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:44 12.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.119
2. SIMON PETRUS DAVID M ÖLLER mollersimon79@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:26 12.05.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.85
3. ERIK GÖRAN STRANDBERG gstrandberg74@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:26 12.05.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.85
4. JESPER SANDBERG jesper2233@live.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:07 12.05.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.34.74
5. Marjan Dolatkhanan artmiphoto@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:22 14.05.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.102
6. LARS HALVARD MÅLQUIS T info@brfrevisor.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:28 14.05.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.13.164

\* 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 Brandstationen Härnevi org.nr 769633-3124

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandstationen Härnevi för år 2025

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### ***Uttalanden***

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brandstationen Härnevi för år 2025

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ackurat Ekonomi AB

.....

Halvard Målquist

Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2026 10:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.05.2026 09:43

**DOCUMENT ID:**

S1M458IJGI

**ENVELOPE ID:**

S1fVclxyzl-S1M458IJGI

**DOCUMENT NAME:**

RB Brandstationen Härnevi 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fd6f7790ed1449e7b04cf3b962b80d459efb87df7b4a413

8571035d217819e211e998b826d9edcd832b14cc12c4f

992ce4214a596fd6723fb3277abea37d212f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HALVARD MÅLQUIS T	Signed	15.05.2026 10:43	eID	Swedish BankID
info@brfrevisor.se	Authenticated	15.05.2026 10:42	Low	IP: 90.229.160.124

\* 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