

# Årsredovisning 2025

Brf Korsningen 99

769604-1875



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Korsningen 99

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
Upplysning vid förlust .....	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. 19</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 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23 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>
Arbetaren 18	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 2 664 kvm och 1 lokal om 173 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 837 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Timmelstad	Ordförande
Aysha Sheikh	Styrelseledamot
Joachim Jönsson	Styrelseledamot
Elina Mariyati Baheram	Styrelseledamot
Mark Baker	Styrelseledamot
Johanna Borslöv	Styrelseledamot
Jennie Sabina Elofsson	Suppleant
Louise Klerbro	Suppleant
Nina Schwarz	Suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativ två ledamöter i förening

## Revisorer

Rävisor AB Extern revisor Rävisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Elstambyte  
Rörstambyte  
Nyinstallation hiss
- 2003** ● Nya balkonger  
Trapphusrenovering
- 2005** ● Installation av kylsystem inkl. värmeåtervinning
- 2006** ● Målning av fönster  
Målning av tak
- 2008-2009** ● Renovering av gårdsbjälklag
- 2009** ● Ny plåtkanal för ventilation i restaurangkök  
Utbyte entredörrar Sankt Eriksgatan 43  
Rörstambyte källare slutfördes
- 2011** ● Renovering av hissen Fleminggatan 85
- 2012** ● Installation av vattenmätare och vattenavstängning (F85)  
Ny balkong hos enskild medlem  
Byte av undercentral
- 2013** ● Ny balkong hos enskild medlem  
Brandbalkonger renoverades
- 2014** ● Renovering hiss Sankt Eriksgatan 43
- 2014-2015** ● Bygge av takterass hos enskild medlem
- 2015** ● Renovering hiss Sankt Eriksgatan 43A

- 2016** ● Ny balkong hos enskild medlem
- 2017-2018** ● Målning av tak
- 2018** ● Översyn konstruktion tak/vindsvåningar
- 2019** ● OVK  
Renovering och målning av fönster och trapphus  
Stamspolning
- 2020** ● Separation förbrukning el/värme/vatten mellan lokaler och lägenheter  
Energideklaration genomförd  
Utbyte fönster vindsvåningar
- 2021** ● Filmning/kontroll spillvattenstammar  
Utbyte avgasare och tryckanläggning samt installation magnetfilter för radiatorer
- 2022** ● Genomgång/besiktning ventilationsanläggning FTX  
Större utbyte av flertalet äldre ej fungerade radiatorer  
Utbyte spillvattenstammar källare  
Radonmätning
- 2023** ● Renovering FTX, byte motor, shunt, apparatskåp m.m.  
OVK  
Utbyte nödtelefoner hissar till 4G
- 2024** ● Kartering och åtgärder efter OVK  
Stamspolning och filmning  
Renovering hyreslägenhet

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Utbyte radiatorventiler samt injustering av värmesystemet.

## Avtal med leverantörer

Bevakning snöskottning tak	Solid Fastighetspartner
Delad vattenförsörjning	BRF Arbetaren 10&11
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El-abonnemang	Ellevio
El-förbrukning	Storuman energi
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
FTX	Fresab
Gruppanslutning internet	Bahnhof
Hissunderhåll	Elevate Stockholm
Kabel-tv	Tele2
Källsortering	Remondis
Lån	Handelsbanken
Mätning av förbrukning	Mätarkontroll
Nödtelefon hissar	Securitas
Nyckelhantering	Storstadens lås HB
OVK/Ventilation	Ventexpert
Passagesystem	LTP Säkerhetsteknik
Revisor	Rävisor
SBA	Brandsäkra
Trapphusstädning	NRSE
VVS	Antonsen Rör

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en hemsida för information, korsningen99.se där det finns mäklarinformation, information för nyinflyttade, dokument och information för alla befintliga medlemmar, samt möjlighet att anmäla ärenden till styrelsen. Vi uppmanar alla att ta del av den information som finns där.

Medlemmar kan hitta information, göra ansökningar och få hjälp med tjänster via Nabos medlemsportal där man loggar in med BankID på [www.nabo.se](http://www.nabo.se)

Det är även på Nabos hemsida man gör felanmälan av fastighetsservice samt hittar information om fakturor och betalning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens kontorslokal för uthyrning står för närvarande outhyrd, en post som påverkar föreningens kassaflöde. För att kompensera för detta har en tillfällig extra avgift införts tills vidare som täcker intäktsbortfallet från detta. Den extra avgiften kommer kvarstå tills föreningen hittat en ny hyresgäst till lokalen. Diskussioner med intressenter har förts under hela året men inget som har lett till en signerad överenskommelse under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 20%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 348 445	1 628 466	2 378 584	1 907 062
Resultat efter fin. poster	-679 177	-2 180 054	-1 156 744	-1 701 930
Soliditet (%)	86	87	90	92
Yttre fond	836 182	355 590	-	608 167
Taxeringsvärde	123 010 000	118 530 000	118 530 000	118 530 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	479	401	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	55,5	39,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 792	2 792	1 596	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 467	2 467	1 410	-
Sparande / kvm totalyta, kr	101	-328	-106	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	59	73	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	233	216	221	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	84	67	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	398	359	360	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,57	3,40	0,69
Räntekänslighet (%)	3,74	5,83	3,98	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet för året med 285 355 kr. Månadsavgifterna kommer höjas med 20% från och med 2026-06-01, vilket ytterligare kommer stärka resultat och sparande.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 068 423	-	-	39 068 423
Upplåtelseavgifter	20 947 227	-	-	20 947 227
Fond, yttre underhåll	355 590	-	480 592	836 182
Balkongfond	202 459	-	-	202 459
Inträdesavgift	60 877	-	-	60 877
Direkt kapitaltillskott	830 276	-	-	830 276
Balanserat resultat	-9 258 506	-2 180 054	-480 592	-11 919 153
Årets resultat	-2 180 054	2 180 054	-679 177	-679 177
<b>Eget kapital</b>	<b>50 026 291</b>	<b>0</b>	<b>-679 177</b>	<b>49 347 114</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 716 694
Årets resultat	-679 177
<b>Totalt</b>	<b>-12 395 871</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	480 592
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 500
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag(balkongfond)	15 552
Balanseras i ny räkning	-12 819 515
	<b>-12 395 871</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	2 363 997	1 628 466
Övriga rörelseintäkter	3	312 155	536 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 676 152</b>	<b>2 164 604</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 886 725	-3 498 899
Övriga externa kostnader	9	-211 151	-134 562
Personalkostnader	10	-125 368	-112 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-907 584	-355 500
Övriga rörelsekostnader		-46 130	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 176 957</b>	<b>-4 101 913</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-500 805</b>	<b>-1 937 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 157	8 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 528	-251 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 371</b>	<b>-242 746</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-679 177</b>	<b>-2 180 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-679 177</b>	<b>-2 180 054</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	55 608 523	56 516 107
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 608 523</b>	<b>56 516 107</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 608 523</b>	<b>56 518 907</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 167	42 026
Övriga fordringar	15	369 193	161 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	168 210	69 585
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>539 570</b>	<b>273 061</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 112 307	818 139
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 112 307</b>	<b>818 139</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 651 877</b>	<b>1 091 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 260 400</b>	<b>57 610 106</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 845 926	60 845 926
Inträdesavgift		60 877	60 877
Fond för yttre underhåll		836 182	355 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 742 985</b>	<b>61 262 393</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 716 694	-9 056 047
Årets resultat		-679 177	-2 180 054
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 395 871</b>	<b>-11 236 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 347 114</b>	<b>50 026 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		204 739	149 833
Skatteskulder		0	13 083
Övriga kortfristiga skulder		143 946	35 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	564 601	385 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 913 286</b>	<b>6 583 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 260 400</b>	<b>57 610 106</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-500 805</b>	<b>-1 937 309</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	907 584	355 500
	<b>406 779</b>	<b>-1 581 809</b>
Erhållen ränta	3 987	8 742
Erlagd ränta	-198 913	-242 772
Erhållen utdelning	14 170	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>226 022</b>	<b>-1 815 838</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-266 509	81 111
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	331 856	-1 004 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>291 369</b>	<b>-2 738 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar	2 800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 800</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	100 000
Balkongfond	0	15 552
Upptagna lån	0	3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>3 115 552</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>294 169</b>	<b>376 581</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>818 139</b>	<b>441 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 112 307</b>	<b>818 139</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Korsningen 99 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,26 %
Yttertak	7,34 %
Fasader	16,14 %
Balkonger	2,88 %
Fönster	8,97 %
Stamledningar VA	5,38 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	11,53 %
Ventilation	4,48 %
El	5,38 %
Hissar	7,34 %

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	1 338 388	1 180 938
Övriga årsavgifter	514 856	0
Balkongavgift	15 552	0
Hysesintäkter, bostäder	242 256	242 256
Hysesintäkter, lokaler	0	24 000
Kabel-TV/Bredband	4 296	4 296
Intäktsreduktion	-360	-1 080
Vatten	102 012	31 849
El	25 676	27 591
Värme	109 417	116 312
Övriga intäkter	11 904	2 304
<b>Summa</b>	<b>2 363 997</b>	<b>1 628 466</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-1
Partiell nyttjanderätt	106 250	0
Återbetaln. all Framtid	0	13 845
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	516 702
Återvunnen moms	184 518	0
Övriga intäkter, moms	6 999	3 848
Övriga rörelseintäkter	14 397	1 744
<b>Summa</b>	<b>312 155</b>	<b>536 138</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 076	37 166
Besiktning och service	102 148	260 672
Städning	59 056	55 983
Trädgårdsarbete	1 850	18 671
Snöskottning	8 933	45 469
Övrigt	14 089	34 063
<b>Summa</b>	<b>225 152</b>	<b>452 024</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	0	8 925
Lokaler	16 725	0
Trapphus/port/entr	1 112	2 522
Dörrar och lås/porttele	14 633	19 929
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 525
VA	10 625	775 103
Värme	12 550	4 896
Ventilation	0	3 580
El	2 880	5 718
Hissar	22 233	70 756
Tak	3 625	3 625
Försäkringsärende/vattenskada	57 990	-84 386
<b>Summa</b>	<b>142 373</b>	<b>814 193</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	685 443
VA	0	208 775
Värme	72 500	0
<b>Summa</b>	<b>72 500</b>	<b>894 218</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	186 630	168 546
Uppvärmning	659 928	613 000
Vatten	282 875	237 713
Sophämtning	87 902	91 687
<b>Summa</b>	<b>1 217 335</b>	<b>1 110 946</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 519	55 690
Bredband/Kabeltv	52 854	52 738
Fastighetsskatt	116 992	119 090
<b>Summa</b>	<b>229 365</b>	<b>227 518</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 137	42 554
Förbrukningsmaterial	0	4 118
Programvaror	8 972	7 889
Juridiska kostnader	18 699	12 700
Revisionsarvoden	15 975	17 538
Ekonomisk förvaltning	55 118	49 763
Konsultkostnader	81 250	0
<b>Summa</b>	<b>211 151</b>	<b>134 562</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 398	85 950
Sociala avgifter	29 970	27 002
<b>Summa</b>	<b>125 368</b>	<b>112 952</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	196 528	251 349
Övriga räntekostnader	0	139
<b>Summa</b>	<b>196 528</b>	<b>251 488</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 130 962	65 130 962
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>65 130 962</b>	<b>65 130 962</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 614 855	-8 259 355
Årets avskrivning	-907 584	-355 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 522 439</b>	<b>-8 614 855</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 608 523</b>	<b>56 516 107</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 457 400</i>	<i>20 457 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 071 000	36 467 000
Taxeringsvärde mark	78 939 000	82 063 000
<b>Summa</b>	<b>123 010 000</b>	<b>118 530 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	158 866	158 866
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>158 866</b>	<b>158 866</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-158 866	-158 866
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-158 866</b>	<b>-158 866</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	0	2 800
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	265 473	109 946
Skattefordringar	1 720	0
Övriga fordringar	102 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	51 504
<b>Summa</b>	<b>369 193</b>	<b>161 450</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 536	31 775
Fastighetsskötsel	10 155	9 769
Försäkringspremier	15 086	14 249
Förvaltning	15 433	13 792
<b>Summa</b>	<b>168 210</b>	<b>69 585</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-27	2,35 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-02-23	2,4 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-07-30	2,95 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
Varav kortfristig del			7 000 000	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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	65 537	12 504
El	27 657	18 894
Uppvärmning	97 126	80 890
Utgiftsräntor	8 304	10 689
Vatten	46 579	39 735
Löner	88 200	78 752
Sociala avgifter	27 712	24 744
Förutbetalda avgifter/hyror	203 486	118 867
<b>Summa</b>	<b>564 601</b>	<b>385 075</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En överenskommelse med hyresgästen i den kvarvarande hyreslägenheten har nåtts under året. De kommer flytta ut under 2026 och lägenheten tillfaller då föreningen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

---

Andreas Timmelstad  
Ordförande

---

Aysha Sheikh  
Styrelseledamot

---

Elina Mariyati Baheram  
Styrelseledamot

---

Joachim Jönsson  
Styrelseledamot

---

Johanna Borslöv  
Styrelseledamot

---

Mark Baker  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor  
Rävisor AB  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 10:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.04.2026 12:30

**DOCUMENT ID:**

HkuAZ046-e

**ENVELOPE ID:**

rk\_0-CVabg-HkuAZ046-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Korsningen 99, 769604-1875 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

233047073d739b5bdb5521c993b20e6d2d43a89790451  
bb1e7e5ec5d9f9ba721f863446a481e4eff2ce39dcc650  
958111413d83f0010ef7360e6b44173b1df2

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. ANDREAS TIMMELSTAD andreas@timmelstad.net	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:48 21.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.151.118
2. JOACHIM JÖNSSON joachim.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:01 21.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. MARK WILLIAM BAKER bluesky.consulting@yahoo.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:07 21.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.251
4. Elina Mariyati Baheram elina.baheram@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:13 21.04.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.180
5. AYSHA SHEIKH sheikh.aysha8@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:40 22.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.81.250
6. JOHANNA BORSLÖV johanna9606@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:47 23.04.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.211.51.52
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:03 24.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

\* 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 Bostadsrättsföreningen Korsningen 99,  
769604-1875**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Korsningen 99** 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Korsningen 99**, 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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 10:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.04.2026 12:30

**DOCUMENT ID:**

SkFRWREaWe

**ENVELOPE ID:**

Sy\_0-0VTWe-SkFRWREaWe

**DOCUMENT NAME:**

RB Korsningen 99.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a8527ee1ec1a85fe2a6ffcc5f0e9e2613c947b5663d2c3b  
a63ce4ba27fc7517be51d575e928345ae00afbac895c94  
b36d109afc65af72f4d37bd9591ffee2afc

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	24.04.2026 10:02	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	24.04.2026 10:02	Low	IP: 188.149.207.32

\* 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