

Årsredovisning för

Brf Begonian i Tullinge

769625-9154

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Begonian i Tullinge, 769625-9154, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Botkyrka registrerades år 2013-08-30, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Målsättning

Målsättningen för Begonian är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse samt öka föreningens och dess fastigheters värde. Begonian ska upplevas som en modern, attraktiv förening som tillvaratar föreningens vackra natur. Begonian skall uppfattas som föreningen som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom:

Att förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;

Att prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;

Att ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt att sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre våningar samt inredd vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 685 m².

Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser, varav vissa med motorvärmare eller elbils laddare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar.

Väsentliga servitut, servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten.

Fastighetens taxeringsvärde är 60 200 000 kr, fördelat 9 200 000 kr mark, 51 000 000 kr byggnad.

Fastighetens underhållsbehov

För BRF Begonian finns en upprättad underhållsplan som är anpassad för att klara kraven på K3 redovisning från och med redovisningsåret 2026. Underhållsplanen har justerats under 2025 efter resultat från en komplett genomgång av hela fastigheten, vid vilken även prioritering och periodicitet av underhåll fastställdes på komponentnivå.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med föreningens stadgar och skall göras enligt upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Lägenheter och lokaler

Bostäder, bostadsrätter: 36 st.

Parkeringsplatser: 36 st.

På Föreningens mark finns 36 parkeringsplatser som uteslutande hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningen upplåter 3 kvm takyta på hus 3 till teleoperatör mot hyra.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

I årsavgift ingår värme samt sophantering. Enskild debitering upprättas för vatten, och laddning av elbil samt obligatorisk avgift för bredband, tv.

(Uttaget av årsavgifter balanseras långsiktigt för att möta ränteförändring och kostnadsförändringar för Begonian.)

Årsavgiften för 2025 höjdes med 5%.

Styrelse och revisor

Styrelsen

Andreas Lindquist

Ledamot, ordförande

Elisabet Lindberg

ledamot, sekreterare

Henrik Lampi

Ledamot

Jerry Nordström

Ledamot

Muzaffer Kesmez

Ledamot

avgick 2026-05-03

Suppleant

Karin Nilsson

Linnea Nilsson

Revisor

Kungsbron BoRevision

Ordinarie Revisor: Lena Zozulyak

Styrelsen har valts enligt följande: Andreas Lindquist, Jerry Nordström och Muzaffer Kezmez valdes in som ordinarie ledamöter för en tid av två år. Elisabet Lindberg och Henry Lampi har ett år kvar av sin mandatperiod. Karin Nilsson och Linnea Nilsson valdes som suppleanter för en tid av 2 år.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet samt av två styrelseledamöter i förening. Under året har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden.

Muzaffer Kezmez lämnade styrelsen under mandatperioden på egen begäran.

Förvaltning

SVEFAB har skött föreningens ekonomi och administration, avtalet ersätt med avtal med Bredablick förvaltning, från och med 2026-01-01, koncernsysterbolag till Svefab, med tre månaders uppsägningstid.

Den tekniska förvaltningen har utförts av SVEFAB enligt årsvisa avtal med en ömsesidig uppsägningstid på tre månader.

Städningen har hanterats av Silux Fastighet AB, medan trädgårdsskötsel och snöröjning har utförts av ReGarden Nordic AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar via Söderberg och Partner. I försäkringen ingår bland annat skadegörelse, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar med en 60-årig underhållsplan som uppdateras 1 gång om året och är anpassad för att stötta K3 redovisning för nedskrivning per komponentnivå.

Information

Föreningens webbsida bostadsratterna.begonian.se uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste och snabbaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på brf.begonian@gmail.com. Brev kan också lämnas i brevlådan i hus 109.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Kostnaderna följer överlag budgeten och utvecklas positivt i jämförelse med både budget och föregående år. Förbättringen mot budget förklaras av ökade intäkter och ett lägre än budgeterat ränteutfall, medan förbättringen gentemot 2024 främst beror på högre intäkter. Föreningen uppvisade ett stabilt kassaflöde om TSEK +120 för 2025. Prognosen för kommande år bedöms som fortsatt positiv, med hänsyn till de nya räntesatserna under 2025 och en stabil eller sjunkande räntenivå.

Under året har föreningen amorterat enligt den ekonomiska planen, men inga extra amorteringar har genomförts på grund av höga ränte- och energikostnader.

Parallellt med amorteringsplanen har föreningen en strategi för avsättning till en fondplacering, avsedd att säkerställa ekonomisk täckning för de första årens underhåll utan att ta upp nya lån. Avsättningen pausades tillfälligt under 2023 på grund av osäkerhet kring räntenivåer och andra kostnadsdrivande faktorer, men i januari 2024 beslutades att återuppta insättningarna i fonden.

Under 2025 beslutade styrelsen att förhandla om ett lån enligt följande:

Lån om 8 481 250 - Bundet 2 år till 2027-03-30

Lån om 6 596 590- Bundet 2 år till 2027-01-30

Föreningens fastighetslån är placerade enligt de villkor som framgår av not 7.

Sedan 2016 har föreningen ett hyresavtal med Cellnex, tidigare Hi3G Access, avseende takyta för mobilantenn. Cellnex önskade förlänga avtalet med 25 år och med indexuppräkning. Styrelsen beslutade att acceptera erbjudandet med bibehållen förskottsbetalning i början av varje kalenderår.

Upphandling av försäkring

Styrelsen genomförde en marknadsanalys för att konkurrensutsätta föreningens försäkring. Efter utvärdering beslutades att behålla det befintliga försäkringsbolaget, då ett byte inte bedömdes medföra någon ekonomisk fördel.

Uppdatering av underhållsplan

En omfattande genomgång av underhållsplanen är gjord. Vid genomgången framkom att en fullständig besiktning under 2025 behövs. Dels för att säkerställa att alla delar är upptagna i den reviderade planen, dels för att se över rimligheten i intervallen för åtgärderna. Efter utförd genomgång uppdaterades underhållsplanen avseende prioritering och periodicitet för åtgärderna.

Installation av laddstolpar

Styrelsen har aktivt arbetat med installation av laddstolpar och beslutade att anta en offert från leverantören Nymans Elektriska. Entreprenaden omfattar 12 laddplatser och genomfördes under maj-juni 2025.

Serviceavtal

Ett serviceavtal har tecknats med EC Nordic för service av avgasare.

Under 2025 genomfördes en genomgång av serviceavtal på Hissar och styrelsen beslutade att fortsätta men KONE i 5 år.

Fastpris - el

I samband med installationen av laddstolparna upphandlade föreningen ett nytt fastpris elavtal över en period om fem år.

Medlemsinformation

	<i>Antal</i>
Medlemmar vid årets början	48
Avgående medlemmar under året	-7
Tillkommande medlemmar under året	8
Vid åretsslut	49

Under året har 7 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta	910	868	788	758
Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta	212	135	74	188
Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta	9 878	9 919	9 975	10 020
Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta	9 889	9 930	9 975	10 020
Energikostnad i kr/kvm, bc	205	145	135	129
Räntekänslighet i %	12	12	14	14
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %	91	91	89	93
Nettoomsättning i tkr	2 686	2 558	2 386	2 197
Resultat efter finansiella poster i tkr	-233	-533	-684	-251
Soliditet i %	71	71	71	71

Bostadsrättsyta 2685 kvm, Hyresrättsyta 3 kvm

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.
I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 235 tkr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 349 tkr. Nyckeltalet "sparande" uppgår till 212 kr/kvm. För att förbättra sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% från 2026. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttreunderhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början	69 140 000	483 153	-3 765 122	65 858 031
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsätt till fond för yttreunderhåll		187 800		187 800
lanspråktas från yttreunderhåll		-117 675		-117 675
Balanseras i ny räkning			-70 125	-70 125
Årets resultat			-234 725	-234 725
Vid årets slut	69 140 000	553 278	-4 069 972	65 623 306

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-3 835 247
årets resultat	-234 725
Totalt	-4 069 972
disponeras för	
Nyttjande fond för yttre underhållsfond	-22 005
avsättning till fond för yttre underhållsfond	180 600
balanseras i ny räkning	-4 228 567
Summa	-4 069 972

Förenings resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 686 402	2 558 256
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 686 402	2 558 256
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 173 059	-1 099 910
Övriga externa kostnader		-170 302	-138 832
Personalkostnader	4	-60 453	-53 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-782 665	-777 264
Summa rörelsekostnader		-2 186 479	-2 069 041
Rörelseresultat		499 923	489 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-732 443	-1 021 895
Summa finansiella poster		-732 438	-1 021 890
Resultat efter finansiella poster		-232 515	-532 675
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-232 515	-532 675
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 210	-
Årets resultat		-234 725	-532 675

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	90 403 438	91 159 751
Inventarier, verktyg och installationer	6	264 106	172 219
Summa materiella anläggningstillgångar		90 667 544	91 331 970
Summa anläggningstillgångar		90 667 544	91 331 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		814	10 832
Övriga fordringar		51 675	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 617	38 409
Summa kortfristiga fordringar		119 106	49 247
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	650 000	650 000
Summa kortfristiga placeringar		650 000	650 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 284 005	1 163 732
Summa kassa och bank		1 284 005	1 163 732
Summa omsättningstillgångar		2 053 111	1 862 979
SUMMA TILLGÅNGAR		92 720 655	93 194 949

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 140 000	69 140 000
Fond för yttre underhåll		553 278	483 153
Summa bundet eget kapital		69 693 278	69 623 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 835 247	-3 232 447
Årets resultat		-234 725	-532 675
Summa fritt eget kapital		-4 069 972	-3 765 122
Summa eget kapital		65 623 306	65 858 031
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 957 840	-
Summa långfristiga skulder		14 957 840	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 595 420	26 663 260
Leverantörsskulder		120 844	146 565
Skatteskulder		2 210	-
Övriga skulder		-	10 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 035	516 819
Summa kortfristiga skulder		12 139 509	27 336 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 720 655	93 194 949

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-232 515	-532 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	782 665	777 264
Betalad skatt	-2 210	
	<u>547 940</u>	<u>244 589</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	547 940	244 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-69 859	-12 706
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-129 569	63 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 512	295 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118 239	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 239	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-120 000
Årets kassaflöde	120 273	175 695
Likvida medel vid årets början	1 163 732	988 037
Likvida medel vid årets slut	1 284 005	1 163 732

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	5	5
Erlagd ränta	783 051	1 045 855

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstå-ende bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oav-sett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 270 782	2 163 479
Hyror, Parkeringsplatser	188 196	187 354
Årsavgifter, Bredband	90 200	99 660
Årsavgifter, Varmvatten	60 197	59 294
Hyror, Telemast	39 662	39 047
Hyror, EI	22 098	
Övrigt	15 267	9 422
Summa	2 686 402	2 558 256

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskötsel	49 063	48 910
Skötsel utemiljö	75 784	84 939
Snöröjning och sandning	49 500	51 400
Städ	40 304	41 868
Serviceavtal hissar	4 408	-
Serviceavtal	88 621	50 458
Övriga fastighetskostnader	10 043	15 383
Reparationer	68 610	62 331
Underhåll fastighet	22 005	145 275
El	134 195	71 224
Uppvärmning	275 783	232 248
Vatten	141 372	86 043
Sophantering	68 740	72 397
Försäkring	44 436	41 133
Digitala tjänster	100 195	96 301
Summa	1 173 059	1 099 910

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode och övriga ersättningar	60 453	53 035
Summa	60 453	53 035
Sociala avgift ingår med	14 453	12 404

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 095 000	99 095 000
	99 095 000	99 095 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 935 249	-7 179 512
-Årets avskrivning enligt plan	-756 313	-755 737
	-8 691 562	-7 935 249
Redovisat värde vid årets slut	90 403 438	91 159 751

I anskaffningen ingår markvärde med 8 406 440 kr. Mark är ej föremål för avskrivning.

Taxeringsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	51 000 000	50 000 000
Mark	9 200 000	12 600 000
Summa	60 200 000	62 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 286	215 286
-Nyanskaffningar	118 239	
Vid årets slut	333 525	215 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 067	-21 540
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-26 352	-21 527
Vid årets slut	-69 419	-43 067
Redovisat värde vid årets slut	264 106	172 219

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken fonder	650 000	650 000
	650 000	650 000
Marknadsvärde	941 489	935 446

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter ett och innan fem år efter balansdagen	14 957 840	
	14 957 840	

Lånesammanställning

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB	2026-02-13	3,25	1 990 000	1 990 000
SHB	2027-01-30	2,66	6 596 590	6 596 590
SHB	2026-01-30	2,66	9 485 420	9 485 420
SHB	2027-03-30	2,79	8 481 250	8 591 250
			26 553 260	26 663 260

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Andreas Lindquist

Elisabet Lindberg

Henrik Lampi

Jerry Nordström

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

Lena Zozulyak
Kungsbron BoRevision

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2026



Brf Begonian ÅR 2025 för signering

260525.pdf

(3021916 byte)

SHA-512: cb6322a21676e258922debb5dc26f21db3039
d31a518d231f6740fd9249eb4c10dfe444922da45857c
c934b94ff9edc805c480bcf6cfc4d45199d6803d24cf

Underskrifter

2026-05-25 15:55:01 (CET)



Anna Elisabet Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 15:16:58 (CET)



Benjamin Andreas Lindquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 17:26:10 (CET)



Henry Henrik Johannes Lampi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 16:01:53 (CET)



Jerry Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 08:59:15 (CET)



Lena Zozulyak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a57032016bcd9bc0a7380e069b919b9945ff536f8a9d003241a97687f6ad02e08a95c98b8a8dd1995999e0cfd06e0e30649ec890b5c9e2278b75c79da3dc
ea6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Begonian

Org.nr 769625-9154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Begonian för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Begonians 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Begonian 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 underskrift

Lena Zozulyak
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2026



**Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Begonian 2025-12-31.pdf**

(68031 byte)
SHA-512: 9d17d50334eb1040ffc123f82866ee310a3d6
f0d9525d1dffb363f1366edae5398635a65d8930b9bad
f4e82fb951fd9e8477c546672532ae5293cdcc147372

Underskrifter

2026-05-26 08:58:10 (CET)



Lena Zozulyak

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Begonian Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b66530ef8c7e3b1dbe60b0b99abc02447d04f3eccd24ee7529a533a2bbd880235d4ba5462d26a45a9c749547a142d3544054c03443bc13eb8be8f5613c14
1aa4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.