



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lodet nr 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-25 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
Hacksta 1:16	1956	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 263 kvm och lokalyta om 493 kvm. Byggnadens totalyta är 5 765 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Torssell	Ordförande
Elisabet Riddarström	Styrelseledamot
Jennie Winberg	Styrelseledamot
Jenny Anna Maria Engvall	Styrelseledamot
Klas Gustaf Lorentz Jonsson	Styrelseledamot
Johanna Öijerstedt	Suppleant
Karin Agneta Byers	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Asfaltering - klart
Renovering/lagning entrétrappa 22:an - klart
- 2020** ● Uppgradering bredband 250/250Mb - klart
Nyplantering träd - klart
OVK - klart
Brandskyddsåtgärder - klart
- 2021** ● Asfaltering, övrigt - klart
Nyplantering träd, beskärning - klart
Målning garageportar - klart
Brandskyddsåtgärder,slutfört - klart
OVK, slutfört - klart
- 2022** ● Stängsel delvis - klart
Fasadtvätt - klart
Renovering undercentral - klart
- 2023** ● Stängsel - klart
Räcke vid trappan 20C - 22 - klart
- 2024** ● Spolning av avloppsrören - klart
Underhåll tak - klart
Förändring avfallshantering - klart
- 2025** ● Trädgården
Genomgång och renovering av VVC

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av hissen
OVK
- 2027** ● Fastighetsnära sortering
- 2028** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Eon
El	Fortum Markets AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	Epin Entreprenad AB
Fjärrvärme	Solör Sbf AB
Hiss	Kone Hissar AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Ojas Fönsterputs & Städ AB
VA och Sophantering	Roslagsvatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening, med en andel på 2.7%.
Samfälligheten förvaltar vägar.

Övrig verksamhetsinformation

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 1,5% 250101 och 2,54% 250501

Förändringar i avtal

Elavtalet har delats upp mellan Eon och Fortum Markets AB

Fjärrvärmeleverantör har ändrats från Eon till Solör Sbf AB

Ny städfirma Ojas Fönsterputs & Städ AB

Övriga uppgifter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Klas Jonsson, Anna Engvall och Agneta Byers

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 854 439	4 535 596	4 306 792	4 081 039
Resultat efter fin. poster	472 074	182 369	225 939	21 213
Soliditet (%)	30	28	27	25
Yttre fond	1 549 000	1 537 459	1 524 448	1 611 486
Taxeringsvärde	67 932 000	68 993 000	68 993 000	68 993 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	834	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	96,7	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 979	2 016	2 075	2 144
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 810	1 843	1 897	1 961
Sparande / kvm totalyta, kr	199	170	179	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	24	23	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	152	149	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	91	71	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	266	243	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,95	1,54	1,68
Räntekänslighet (%)	2,23	2,42	2,63	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	650 567	-	-	650 567
Fond, yttre underhåll	1 537 459	-	206 979	1 549 000
Balanserat resultat	2 018 786	182 369	-206 979	2 189 614
Årets resultat	182 369	-182 369	472 074	472 074
Eget kapital	4 389 181	0	472 074	4 861 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 189 614
Årets resultat	472 074
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 979
Totalt	2 454 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 454 709

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 854 439	4 535 596
Övriga rörelseintäkter	3	30 661	3 369
Summa rörelseintäkter		4 885 100	4 538 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 295 369	-3 249 402
Övriga externa kostnader	9	-196 630	-178 152
Personalkostnader	10	-204 823	-167 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 628	-614 383
Summa rörelsekostnader		-4 230 450	-4 209 749
RÖRELSERESULTAT		654 650	329 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 640	62 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 216	-209 651
Summa finansiella poster		-182 576	-146 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		472 074	182 369
ÅRETS RESULTAT		472 074	182 369

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 244 801	10 778 429
Summa materiella anläggningstillgångar		10 244 801	10 778 429
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 248 301	10 781 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 041	36 138
Övriga fordringar	14	67 454	9 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	189 857	104 685
Summa kortfristiga fordringar		293 352	150 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 452 163	1 428 914
SBC klientmedel i SHB		4 121 186	3 379 194
Summa kassa och bank		5 573 349	4 808 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 866 701	4 958 387
SUMMA TILLGÅNGAR		16 115 002	15 740 316

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 567	650 567
Fond för yttre underhåll		1 549 000	1 537 459
Summa bundet eget kapital		2 199 567	2 188 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 189 614	2 018 786
Årets resultat		472 074	182 369
Summa fritt eget kapital		2 661 689	2 201 155
SUMMA EGET KAPITAL		4 861 256	4 389 181
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 417 829	10 610 206
Leverantörsskulder		190 690	165 627
Skatteskulder		24 402	14 228
Övriga kortfristiga skulder		78 707	64 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	542 119	496 488
Summa kortfristiga skulder		11 253 747	11 351 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 115 002	15 740 316

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	654 650	329 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533 628	614 383
	1 188 278	943 599
Erhållen ränta	31 640	85 559
Erlagd ränta	-223 335	-200 532
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 583	828 626
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 073	-121 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 108	97 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	957 618	804 922
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-192 377	-310 162
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 377	-310 162
ÅRETS KASSAFLÖDE	765 241	494 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 808 108	4 313 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 573 349	4 808 108

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lodet nr 1 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 leverantörsfakturor. 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:

Fastighetsförbättringar	2,50 %
-------------------------	--------

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

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	4 251 408	3 993 924
Hysesintäkter garage	82 527	80 089
Hysesintäkter p-plats	42 130	42 240
Hysesintäkter förråd	1 800	1 800
Intäkter kabel-TV	300 120	270 600
Bredband	117 096	117 096
Elintäkter laddstolpe	2 438	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	561
Påminnelseavgift	720	1 020
Pantsättningsavgift	17 640	5 732
Överlåtelseavgift	17 490	14 325
Administrativ avgift	2 940	1 519
Andrahandsuthyrning	18 130	6 690
Summa	4 854 439	4 535 596

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
Övriga erhållna bidrag	26 765	0
Övriga intäkter	3 896	3 368
Summa	30 661	3 369

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	235 415	312 721
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 012	14 079
Fastighetsskötsel gård enl avtal	4 400	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 038	6 113
Städning enligt avtal	73 314	78 278
Städning utöver avtal	0	3 438
Hissbesiktning	5 739	3 988
Gårdkostnader	661	909
Gemensamma utrymmen	1 691	0
Snöröjning/sandning	39 539	0
Serviceavtal	321 592	248 644
Mattvätt/Hyrmattor	48 502	88 455
Förbrukningsmaterial	1 392	4 887
Summa	773 295	761 511

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 000	0
Tvättstuga	32 543	68 015
Trapphus/port/entr	0	3 000
Källarutrymmen	1 393	0
Dörrar och lås/porttele	26 887	7 414
VVS	0	9 438
Elinstallationer	295	981
Hissar	126 852	4 348
Tak	0	86 216
Fönster	5 432	0
Mark/gård/utemiljö	0	67 013
Summa	197 402	246 425

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	145
Installationer	0	15 875
VVS	125 290	97 500
Tak	0	81 918
Summa	125 290	195 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 374	136 840
Uppvärmning	872 689	873 007
Vatten	630 411	522 252
Sophämtning/renhållning	154 761	136 821
Summa	1 783 235	1 668 920

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 587	119 998
Markhyra/vägavgift/avgälder	113 160	37 720
Bredband	98 400	73 800
Fastighetsskatt	159 000	145 590
Summa	416 147	377 108

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 951
Inkassokostnader	3 409	2 541
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	15 000
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	3 537	3 797
Fritids och trivselkostnader	1 096	3 255
Föreningskostnader	1 641	488
Förvaltningsarvode enl avtal	120 375	115 500
Överlåtelsekostnad	10 290	14 042
Pantsättningskostnad	10 584	3 440
Administration	17 033	5 263
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	7 190	0
Summa	196 630	178 152

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	162 100	132 150
Arbetsgivaravgifter	42 723	35 662
Summa	204 823	167 812

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	214 216	209 651
Summa	214 216	209 651

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 478 502	28 478 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 478 502	28 478 502
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 700 073	-17 085 690
Årets avskrivning	-533 628	-614 383
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 233 701	-17 700 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 244 801	10 778 429
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 578 000</i>	<i>3 578 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 312 000	47 314 000
Taxeringsvärde mark	17 620 000	21 679 000
Summa	67 932 000	68 993 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 454	9 456
Summa	67 454	9 456

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	107 446	80 085
Förutbet försäkr premier	82 411	0
Förutbet bredband	0	24 600
Summa	189 857	104 685

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	2,90 %	1 314 923	1 374 923
Handelsbanken	2026-01-02	2,90 %	4 696 300	4 777 557
Handelsbanken	2026-01-30	2,95 %	2 441 060	2 468 180
Handelsbanken	2026-02-05	3,10 %	1 965 546	1 989 546
Summa			10 417 829	10 610 206
Varav kortfristig del			10 417 829	10 610 206

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 592 429 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	52 229	38 301
Uppl kostnad Städning entrepr	9 999	0
Uppl kostn el	11 795	12 302
Uppl kostnad Värme	4 283	7 952
Uppl kostn räntor	22 510	31 629
Uppl kostnad arvoden	9 000	9 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	2 828
Förutbet hyror/avgifter	422 454	394 476
Summa	535 098	496 488

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 228 000	21 228 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Österåker

Anders Torssell
Ordförande

Elisabet Riddarström
Styrelseledamot

Jennie Winberg
Styrelseledamot

Jenny Anna Maria Engvall
Styrelseledamot

Klas Gustaf Lorentz Jonsson
Styrelseledamot

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

Per Åke Malmgren
Extern revisor

Stefan Långfors
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

SyyVZdJC-I

ENVELOPE ID:

BJkVZ_1RWx-SyyVZdJC-I

DOCUMENT NAME:

Brf Lodet nr 1, 716400-0544 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

9ecf19386cd0dc5c199ef802289c468896dc4e042ac0e0
ded3190f469cebdf45d767ec251ca4403ee1c81a700f3b
8d01d12df3b25e7b6015e551c5eb9e447a73

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. KLAS GUSTAF LORENTZ JONSSON kljons53@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:04 29.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.105
2. JENNIE WINBERG jenniewinberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:08 29.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.73
3. ANDERS TORSSELL torsells.bygg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:05 30.04.2026 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.102
4. Jenny Anna Maria Engvall annaengvall78@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:37 29.04.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. ELISABET RIDDARSTRÖM elisabet.riddarstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:21 30.04.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.71
6. Stefan Bertil Långfors stefanlangfors@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:33 30.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.31
7. PER-ÅKE MALMGREN perakemalmgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 08:19 01.05.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 89.18.105.160

* 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 bolagsstämman i Brf Lodet Nr 1

Org.nr. 716400-0544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodet Nr 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lodet Nr 1s 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Brf Lodet Nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar.

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.

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. 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lodet Nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Lodet Nr 1 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och 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 föreningens, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stadgar eller 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

Digitalt signerad

Per-Åke Malmgren
Förtroendevald revisor

Stefan Långfors
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

HkeJNWOKR-I

ENVELOPE ID:

BkyV-Oy0bl-HkeJNWOKR-I

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8a11be59f2e8d48bace34c890d147d9022363b655c305
85bb4fc1799c09e17363fca7c33372d46b533bbb371ba3
705c8aec1603e19244595480b3c6ae2a16140

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Bertil Långfors	Signed	30.04.2026 13:35	eID	Swedish BankID
stefanlangfors@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 13:34	Low	IP: 104.28.31.64
2. PER-ÅKE MALMGREN	Signed	01.05.2026 08:18	eID	Swedish BankID
perakemalmgren@hotmail.com	Authenticated	01.05.2026 08:17	Low	IP: 89.18.105.160

* 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