

# Årsredovisning 2025

## Brf Record

702001-7500



 [r1Knp40hZx-BJZKn6EG3WI](#)

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Record

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. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-07. Innan dess var den registrerad som en bostadsförening. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljan 24	1923	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Under perioden 2025-01-01 - 2025-11-30 var fastigheten försäkrad hos LF Stockholm. Från och med 2025-12-01 är fastigheten försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår: 1907 - 1909

Värdeår: 1929

Föreningen har 24 bostadsrätter, 1 bostadsrättslokal samt 2 hyreslokaler.

Total yta bostadsrätt: 1 362 kvm

Total yta bostadsrättslokal: 48 kvm

Total yta hyreslokaler: 580 kvm

Gathuset har adressen Gästrikegatan 11 medan gårdshuset har adressen Gästrikegatan 11 A.

Föreningens lokalkontrakt löper enl. följande:

<i>Versamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Hyrestid till:</i>
F Global Group	520 kvm	2033-12-31
Kiropraktikerklänik Hannibal Malki	60 kvm	2027-09-30

#### Styrelsens sammansättning

Ulrika Grefberg	Ordförande
Emeline Veillas	Styrelseledamot
Judith Timoney	Styrelseledamot
Katja Michélsen Leijonmarck	Styrelseledamot
Adam Cortés Bergström	Styrelsesuppleant
Joakim Möllare	Styrelsesuppleant

#### Valberedning

Joakim Möllare  
Jonathan Lindfeldt

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av styrelseledamöterna

#### Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Renovering av gårdarnas bjälklag
- 2003 ● Ombyggnad tvättstuga  
Nya balkonger och balkongdörrar gårdshus
- 2006 ● Stambyte
- 2010 ● Total omputsning av fasader, ommålning och renovering av fönster (endast yttre bågen), nya stuprör, byte fotplåt på gathusets tak, målning av nästan all takplåt och fönsterbleck, renovering och omgjutning av ursprungliga balkonger, 2 nya balkonger gårdshus
- 2011 ● Byte av undercentral inkl. styr
- 2012-2020 ● Löpande renovering av elsystemet i föreningens egna källarutrymmen: ny elservis, flytt av säkringar och mätare till nytt elcentralsrum, byte av gammal el i cykelförråd
- 2016 ● Ny gasservis
- 2020 ● Installation av bredbandsfiber
- 2020-2022 ● Investeringar i värmesystemet i form av fler styrventiler, nytt expansionskärl, avgasare med automatisk påfyllning och magnetitfälla. Åtgärderna krävde asbestsanering av gathusets källare.
- 2023 ● Målning av samtliga husets fönster (ytterbågen)
- 2024 ● Ombyggnad av husets uthyrningsbara källarlokalytor
- 2025 ● Underhåll av tak, renovering av tak och golv i pannrum och källargolv samt cykelställ. Målning av staket

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Målning av gathusets tak, ventilation och isolering av källarlokal
- 2026-2027 ● Renovering av trapphusen
- 2026-2028 ● Renovering av hiss

#### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår . Simpleko AB  
Fastighetsskötsel Nordstaden AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10 procent 2025-02-01.

Lån som lagts om under året har lagts om med bindning om 3 och 1 år samt rörlig tremånadersränta för att skapa spridning av tid för omläggning av lån.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 914 600	1 606 077	1 506 135	1 385 180
Resultat efter fin. poster	-253 006	-158 692	-995 597	-452 144
Soliditet (%)	11	15	17	29
Yttre fond	0	68 684	34 342	34 342
Taxeringsvärde	65 859 000	66 000 000	66 000 000	66 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	705	647	589
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,2	61,9	59,8	59,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 884	3 666	3 751	3 482
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 752	2 598	2 919	2 709
Sparande / kvm totalyta, kr	165	147	107	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	18	22	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	181	187	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	26	20	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	225	229	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	3,67	2,83	1,25
Räntekänslighet (%)	5,01	5,20	5,80	5,91

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust uppgår till - 253 006 kr. Underskottet kan i huvudsak förklaras av kostnader för planerat underhåll i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan samt årets avskrivningar.

- Avskrivningar: 221 496 kr
- Planerat underhåll: 359 213 kr

Avskrivningar är en icke likviditetspåverkande kostnad och påverkar därför inte föreningens kassaflöde.

Under året har föreningen dessutom amorterat 193 023 kr, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi men påverkar inte årets resultat.

Föreningens belåningsgrad är fortsatt låg, vilket innebär att föreningen vid framtida större renoveringsbehov har möjlighet att överväga ytterligare lån om så krävs.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	460 708	-	-	460 708
Upplåtelseavgifter	3 049 485	-	-	3 049 485
Fond, yttre underhåll	68 684	-	-68 684	0
Balanserat resultat	-2 397 771	-158 692	68 684	-2 487 779
Årets resultat	-158 692	158 692	-253 006	-253 006
<b>Eget kapital</b>	<b>1 022 414</b>	<b>0</b>	<b>-253 006</b>	<b>769 408</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 487 779
Årets resultat	-253 006
<b>Totalt</b>	<b>-2 740 785</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	34 342
Balanseras i ny räkning	-2 775 127
	<b>-2 740 785</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	1 914 600	1 606 077
Övriga rörelseintäkter	3	30 851	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 945 451</b>	<b>1 606 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 446 598	-1 210 440
Övriga externa kostnader	9	-306 740	-106 027
Personalkostnader	10	-43 688	-34 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 496	-221 498
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 018 522</b>	<b>-1 572 881</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-73 071</b>	<b>33 195</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-180 069	-192 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 935</b>	<b>-191 887</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-253 006</b>	<b>-158 692</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-253 006</b>	<b>-158 692</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	5 622 696	5 827 992
Maskiner och inventarier	13	63 007	79 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 685 703</b>	<b>5 907 199</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 685 703</b>	<b>5 907 199</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58 599	40 080
Övriga fordringar	14	6 890	6 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 831	100 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 320</b>	<b>147 801</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		930 995	610 608
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>930 995</b>	<b>610 608</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 104 315</b>	<b>758 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 790 018</b>	<b>6 665 608</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 510 193	3 510 193
Fond för yttre underhåll		0	68 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 510 193</b>	<b>3 578 877</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 487 779	-2 397 771
Årets resultat		-253 006	-158 692
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 740 785</b>	<b>-2 556 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>769 408</b>	<b>1 022 414</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 640 000	3 276 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 640 000</b>	<b>3 276 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 836 300	1 893 023
Leverantörsskulder		89 694	70 019
Skatteskulder		21 207	0
Övriga kortfristiga skulder		11 428	9 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 981	394 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 380 610</b>	<b>2 366 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 790 018</b>	<b>6 665 608</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-73 071	33 195
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	221 496	221 498
	<b>148 425</b>	<b>254 693</b>
Erhållen ränta	134	244
Erlagd ränta	-179 465	-205 776
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-30 906</b>	<b>49 161</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 519	-19 451
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 835	17 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 410</b>	<b>47 208</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-193 023	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>306 977</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>320 387</b>	<b>-72 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>610 608</b>	<b>683 400</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>930 995</b>	<b>610 608</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Record är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 - 3,33 %
Värmeväxlare	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 030 743	923 663
Årsavgifter, lokaler	62 925	70 591
Rabatt, lokaler	0	-155 850
Hysesintäkter, lokaler	736 060	724 644
Fastighetsskatt, lokal	47 055	26 256
Vatten	14 340	0
Varmvatten	14 340	0
Dröjsmålsränta	23	0
Pantförskrivningsavgift	4 704	573
Överlåtelseavgift	4 410	0
Andrahandsuthyrning	0	16 200
<b>Summa</b>	<b>1 914 600</b>	<b>1 606 077</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	25 626	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Erhållna bidrag	5 226	0
<b>Summa</b>	<b>30 851</b>	<b>-1</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	25 626	0
Fastighetsskötsel	62 596	59 072
Städning	47 486	84 469
Besiktning och service	14 794	27 166
Vinterunderhåll	7 454	17 077
Mattservice	649	0
<b>Summa</b>	<b>158 605</b>	<b>187 784</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	134 628	76 971
<b>Summa</b>	<b>134 628</b>	<b>76 971</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	359 213	230 399
<b>Summa</b>	<b>359 213</b>	<b>230 399</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	41 334	35 726
Uppvärmning	367 336	359 960
Vatten	76 098	51 955
Sophämtning	82 087	72 104
<b>Summa</b>	<b>566 855</b>	<b>519 745</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 130	69 411
Kabel-TV	60 202	59 380
Fastighetsskatt	87 966	66 750
<b>Summa</b>	<b>227 298</b>	<b>195 541</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 733
Kontorsmaterial	719	0
Juridiska kostnader	7 188	0
Revisionsarvoden	27 750	22 125
Övriga förvaltningskostnader	968	800
Ekonomisk förvaltning	55 680	53 848
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	313	3 750
Överlåtelsekostnad	5 880	0
Pantsättningskostnad	4 704	573
Serv.avg branschorg.	4 930	4 930
Bankkostnader	6 861	4 088
Advokat/rätteg kostn	189 813	0
Övriga externa tjänster	1 935	12 180
<b>Summa</b>	<b>306 740</b>	<b>106 027</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	34 600	27 700
Sociala avgifter	9 088	7 217
<b>Summa</b>	<b>43 688</b>	<b>34 917</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	180 069	192 131
<b>Summa</b>	<b>180 069</b>	<b>192 131</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 796 133	11 796 133
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 796 133</b>	<b>11 796 133</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 968 141	-5 762 843
Årets avskrivning	-205 296	-205 298
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 173 437</b>	<b>-5 968 141</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 622 696</b>	<b>5 827 992</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>351 000</i>	<i>351 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 455 000	19 165 000
Taxeringsvärde mark	41 404 000	46 835 000
<b>Summa</b>	<b>65 859 000</b>	<b>66 000 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	351 872	351 872
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>351 872</b>	<b>351 872</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-272 665	-256 465
Årets avskrivning	-16 200	-16 200
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-288 865</b>	<b>-272 665</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>63 007</b>	<b>79 207</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 890	6 756
Skattefordringar	0	9
<b>Summa</b>	<b>6 890</b>	<b>6 765</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 296	7 117
Fastighetsskötsel	16 302	14 767
Städning	0	1 004
Försäkringspremier	72 511	72 420
Kabel-TV	5 722	5 648
<b>Summa</b>	<b>107 831</b>	<b>100 956</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,24 %	1 560 000	1 680 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,95 %	1 200 000	1 273 023
Stadshypotek AB	2026-06-30	3,66 %	1 216 300	1 216 300
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,14 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	4,28 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,81 %	500 000	
<b>Summa</b>			<b>5 476 300</b>	<b>5 169 323</b>
Varav kortfristig del			2 836 300	1 893 023

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 876 300 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 530	49 100
El	3 675	3 575
Utgiftsräntor	19 142	18 538
Vatten	12 227	15 158
Renhållning	10 482	9 458
Förutbetalda avgifter/hyror	300 425	279 412
Beräknat revisionsarvode	23 500	19 000
<b>Summa</b>	<b>421 981</b>	<b>394 241</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 488 000	7 488 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna har höjts med 3 procent 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

---

Ulrika Grefberg  
Ordförande

---

Emeline Veillas  
Styrelseledamot

---

Judith Timoney  
Styrelseledamot

---

Katja Michélsen Leijonmarck  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 12:45

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 16.04.2026 12:45

**DOCUMENT ID:**

BJZKn6EC3WI

**ENVELOPE ID:**

r1Knp40hZx-BJZKn6EC3WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Record, 702001-7500 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

542061792343c65fe1814fedbe5869228466225098e821  
4158b0bd76b9303c2daa7987e6779d2a38fb55d862248  
9a47174eb6f7e97ec2285ce447590797b83e0

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
<b>1. ULRIKA GREFBERG</b> ulrika.grefberg@svalneratl as.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:08 16.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.44.114
<b>2. KATJA MICHÉLSEN LEIJO NMARCK</b> katja.leijonmarck@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:18 16.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.86
<b>3. JUDITH TIMONEY</b> judith.timoney@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:57 16.04.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.204.76
<b>4. Emeline Lovisa Veillas</b> emelinelovisa@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:04 23.04.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 176.0.52.18
<b>5. INGRID MARIE NORDLANDER</b> marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:45 23.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.159

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Record  
Org.nr. 702001-7500

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Record för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Record för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 12:43

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 16.04.2026 12:45

**DOCUMENT ID:**

rJxth6ECn-x

**ENVELOPE ID:**

rJYhTNA2Zg-rJxth6ECn-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelser ISA\_Föreningar Brf Record 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

8acbf97c88304edc938a8a793546fc040e78a94cbcd81c  
5d4d5a06a9803c7d03a58cea4fd2e30520805bd69de08e  
dde2f8c761d3654b9d4e8c8840fd6f56624e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	23.04.2026 12:43	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	23.04.2026 12:41	Low	IP: 4.223.165.159

\* 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