

Årsredovisning 2025

Brf Justeringsmannen 6

769617-6036



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 6

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 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
Justeringsmannen 6	2007	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 83 bostadsrätter om totalt 5 283 kvm och 4 lokaler om 407 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pirjo Kallunki	Ordförande
Bo Hubendick	Suppleant
Alexander Degirmenci	Styrelseledamot
Alexander Wistrand Sunnefors	Styrelseledamot
Clara Elmquist	Styrelseledamot
Ebba Sophie Alexandra Ohlén	Styrelseledamot
Jenny Hill	Styrelseledamot
Karolina Ekman	Styrelseledamot

Valberedning

Christer Lundberg och Carola Fransson

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Karolina Ekman och Pirjo Kallunki i förening.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2003 | ● Omläggning yttertak
Omputsning fasader
Byte elinstallationer (byte belysning 2017)
Stambyte (stamspolning 2023) |
| 2017 | ● Dränering husgrund Domarvägen 1-5 |
| 2018 | ● Underhåll och renovering entréportar
Renovering och målning av fönster, montering energiglas
Relining bottenplatta inkl dagvattenledning |
| 2019 | ● Målning tvättstugor |
| 2021 | ● Målning trapphus och takfot |
| 2023 | ● Anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten och anslutning till Stockholms Vatten |
| 2024 | ● Renovering och målning av balkongplattor |
| 2025 | ● Byte tvättstugemaskiner och nytt ytskikt på golv
Montage takstegar och uppdatering av snörasskydd
Byte porttelefoner och bokningspaneler |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2026 | ● Byte fjärrvärmecentral och termostatventiler samt injustering av värmesystem
Slipning/lackning entrér |
| 2027 | ● Byte frånluftsfläktar |

Avtal med leverantörer

Bredband och Kabel-tv	Tele2 AB och Telenor AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsel	Vattenfall AB och Fortum AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Fjärrvärme	Södertörn Fjärrvärme AB
Snöröjning och gräsklippning	Nitext AB
Städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård	Crafttech AB
Vatten	Stockholms Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har tvättstugornas maskinpark bytts ut mot nya, energisnåla maskiner. Även golven har fått ett nytt ytskikt som bättre tål fukt och slitage.

Föreningen har uppgraderat sitt passersystem genom att byta ut Aptuscentraler samt installera nya bokningspaneler och moderna porttelefoner.

För att förbättra säkerheten på taken har nya takstegar, räcken och uppdaterade snörasskydd installerats.

Under året har fel och brister i tre av föreningens fem skyddsrum åtgärdats till gällande krav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Likviditeten är god och kassaflödet har varit positivt under året.

Årsavgifterna höjdes med 3% från januari 2025 för att möta ökade driftskostnader, medan avgifterna för parkeringsplatserna har lämnats oförändrade.

Under året har två av föreningens lån bundits om med en ny räntebindningstid på tre år. Syftet är att minska ränterisken och att skapa en mer förutsägbar kostnadsbild framåt.

Föreningens långtidsbudget har uppdaterats för att säkerställa en stabil och hållbar ekonomisk utveckling. Analysen visar att årsavgifterna behöver höjas med ca 16% under de kommande fem år för att täcka framtida underhåll och förväntade kostnadsökningar. Den första av dessa justeringar, en höjning om 5%, träder i kraft i januari 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat ett gemensamt bredbandsavtal med Telenor. Samtliga hushåll omfattas automatiskt av tjänsten, och kostnaden om 59 kr/månad debiteras tillsammans med månadsavgiften. För majoriteten av medlemmarna innebär detta en avsevärd kostnadsbesparing jämfört med individuella abonnemang.

Ett hyresavtal för lokalen på Domarvägen 1 har tecknats med PrimaPro Sverige AB. Avtalet innebär ett välkommet tillskott till föreningens intäkter.

Övriga uppgifter

I början av året genomfördes en försäljning av en tidigare hyreslägenhet. Ytterligare två av föreningens hyresgäster har flyttat. Lägenheterna kommer att ombildas och säljas som bostadsrätter. Detta ger en positiv effekt på föreningens kassa, vilket stärker föreningens ekonomi och skapar utrymme för framtida investeringar.

Under 2026 planeras ett större arbete med värmesystemet. Detta omfattar utbyte av fjärrvärmecentraler, byte av radiatorventiler och termostater samt en injustering av värmesystemet i syfte att förbättra energieffektivitet och komfort för de boende. Storholmen Projekt AB är anlitade för upphandling och projektering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 424 249	5 194 306	4 844 828	4 538 327
Resultat efter fin. poster	-1 243 899	-1 718 454	-1 426 052	-1 364 385
Soliditet (%)	62	62	59	61
Yttre fond	170 064	72 929	170 064	267 199
Taxeringsvärde	109 486 000	113 376 000	113 376 000	113 376 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	852	763	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	77,0	73,4	71,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 204	6 429	6 767	6 462
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 294	5 452	5 739	5 480
Sparande / kvm totalyta, kr	130	127	37	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	28	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	214	195	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	34	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	279	257	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,94	2,69	1,59
Räntekänslighet (%)	7,18	7,55	8,87	9,32

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter, nya lån och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 830 085	-	-	63 830 085
Upplåtelseavgifter	12 249 302	-	1 317 841	13 567 143
Fond, yttre underhåll	72 929	-	97 135	170 064
Egna bostadsrätter	-6 439 527	682 159	-	-5 757 368
Balanserat resultat	-18 353 139	-1 718 454	-97 135	-20 168 729
Årets resultat	-1 718 454	1 718 454	-1 243 899	-1 243 899
Eget kapital	49 641 195	682 159	73 942	50 397 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 168 729
Årets resultat	-1 243 899
Totalt	-21 412 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	164 229
Balanseras i ny räkning	-21 576 857
	-21 412 628

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	5 424 249	5 194 306
Övriga rörelseintäkter	3	369	1 000
Summa rörelseintäkter		5 424 618	5 195 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 316 140	-3 454 597
Övriga externa kostnader	9	-253 487	-279 450
Personalkostnader	10	-219 762	-218 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 982 302	-1 905 004
Summa rörelsekostnader		-5 771 691	-5 858 008
RÖRELSERESULTAT		-347 073	-662 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 786	12 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-904 612	-1 068 481
Summa finansiella poster		-896 826	-1 055 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 243 899	-1 718 454
ÅRETS RESULTAT		-1 243 899	-1 718 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	76 508 949	78 015 459
Markanläggningar	13	1 496 379	1 527 735
Maskiner och inventarier	14	657 118	0
Pågående projekt	15	706 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 368 521	79 543 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 368 521	79 543 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 949	19 780
Övriga fordringar	16	2 322 103	1 650 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	137 070	138 620
Summa kortfristiga fordringar		2 520 122	1 808 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		29	28
Summa kassa och bank		29	28
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 520 150	1 808 786
SUMMA TILLGÅNGAR		81 888 671	81 351 979

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 639 860	69 639 860
Fond för yttre underhåll		170 064	72 929
Summa bundet eget kapital		71 809 924	69 712 789
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 168 729	-18 353 139
Årets resultat		-1 243 899	-1 718 454
Summa ansamlad förlust		-21 412 628	-20 071 594
SUMMA EGET KAPITAL		50 397 296	49 641 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 035 171	11 935 774
Summa långfristiga skulder		30 035 171	11 935 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	90 000	18 279 397
Leverantörsskulder		112 555	89 346
Skatteskulder		390 480	377 230
Övriga kortfristiga skulder		-1 950	195 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	865 119	833 040
Summa kortfristiga skulder		1 456 204	19 775 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 888 671	81 351 979

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-347 073	-662 702
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 982 302	1 905 004
	1 635 229	1 242 302
Erhållen ränta	7 786	12 728
Erlagd ränta	-959 990	-1 114 670
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 025	140 361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 006	40 269
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 031	-375 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 988	-195 213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 807 629	-1 154 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 807 629	-1 154 143
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 000 000	3 780 000
Amortering av lån	-90 000	-1 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 910 000	2 190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	667 359	840 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 649 244	808 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 316 602	1 649 244

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,76 - 1,00 %
Yttertak	4,70 %
Fasader	4,70 %
Fönster	8,92 %
Byggnad	3,00 - 5,00 %
Ventilation	6,00 %
El	3,00 %
Dörrar & portar	3,30 %
Balkonger	2,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Tvättmaskiner	10,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 197 149	4 002 967
Hysesintäkter, bostäder	581 916	626 269
Hysesintäkter, lokaler	412 818	323 028
Hysesintäkter, p-platser	193 909	199 280
Övriga intäkter	26 977	31 425
Intäktssreduktion	-10 024	-11 767
El	21 504	23 104
Summa	5 424 249	5 194 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Övriga intäkter	374	1 000
Summa	369	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	124 188	102 192
Besiktning och service	107 115	48 645
Städning	153 731	132 323
Trädgårdsarbete	163 813	149 028
Snöskottning	126 762	165 649
Övrigt	7 350	150 738
Summa	682 959	748 575

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	2 075	3 279
Bostäder	167 986	135 879
Tvättstuga	6 241	14 233
Trapphus/port/entr	10 447	2 150
Soprum/miljöanläggning	0	24 109
Dörrar och lås/porttele	69 781	121 791
VA	33 013	31 017
Ventilation	13 954	6 800
El	24 564	27 080
Tak	20 055	22 375
Balkonger	30 125	7 250
Gård/markytor	0	2 713
Summa	378 241	398 676

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	160 868
VA	0	12 506
Summa	0	173 374

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 047	172 036
Uppvärmning	1 182 497	1 185 428
Vatten	293 679	191 042
Sophämtning	223 648	217 851
Summa	1 887 871	1 766 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 681	60 141
Övrigt	0	13 725
Kabel-TV	74 548	81 295
Bredband	22 757	13 721
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	200 020	195 670
Summa	367 069	367 615

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	96 082	115 714
Förbrukningsmaterial	8 252	8 442
Juridiska kostnader	29 899	40 436
Revisionsarvoden	23 750	23 750
Ekonomisk förvaltning	95 504	91 108
Summa	253 487	279 450

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	168 000	168 571
Sociala avgifter	51 762	50 386
Summa	219 762	218 957

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	897 408	1 068 098
Övriga räntekostnader	7 204	383
Summa	904 612	1 068 481

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 579 604	88 425 461
Årets inköp	397 500	1 154 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 977 104	89 579 604
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 564 145	-9 699 253
Årets avskrivning	-1 904 010	-1 864 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 468 155	-11 564 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 508 949	78 015 459
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 956 000	68 428 000
Taxeringsvärde mark	34 530 000	44 948 000
Summa	109 486 000	113 376 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 567 847	1 567 847
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 567 847	1 567 847
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 112	0
Årets avskrivning	-31 356	-40 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 468	-40 112
Utgående restvärde enligt plan	1 496 379	1 527 735

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	331 218	331 218
Årets inköp	704 054	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 035 272	331 218
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-331 218	-331 218
Årets avskrivning	-46 936	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-378 154	-331 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	657 118	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 807 629	2 283 737
Aktiverat under året	-1 101 554	-2 283 737
Summa pågående arbeten	706 075	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 529	1 142
Nabo Klientmedelskonto	1 337 114	677 517
Borgo	979 460	971 698
Summa	2 322 103	1 650 357

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 060	22 124
Försäkringspremier	63 391	60 918
Kabel-TV	18 802	18 637
Bredband	15 930	4 064
Förvaltning	29 887	32 877
Summa	137 070	138 620

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-03-25	2,51 %	11 935 774	11 935 774
Swedbank	2028-03-24	3,16 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2028-03-24	3,16 %	9 189 397	9 279 397
Summa			30 125 171	30 215 171
Varav kortfristig del			90 000	18 279 397

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 675 171 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 253	0
El	7 185	9 726
Uppvärmning	18 233	22 928
Utgiftsräntor	57 218	112 596
Vatten	42 248	0
Löner	168 000	168 000
Sociala avgifter	52 787	52 787
Förutbetalda avgifter/hyror	466 820	445 628
Beräknat revisionsarvode	21 375	21 375
Summa	865 119	833 040

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Huddinge

Pirjo Kallunki
Ordförande

Alexander Degirmenci
Styrelseledamot

Alexander Wistrand Sunnefors
Styrelseledamot

Clara Elmquist
Styrelseledamot

Ebba Sophie Alexandra Ohlén
Styrelseledamot

Jenny Hill
Styrelseledamot

Karolina Ekman
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 21:45

DOCUMENT ID:

Sk6On2C3We

ENVELOPE ID:

H1Td32Chbg-Sk6On2C3We

DOCUMENT NAME:

Brf Justeringsmannen 6, 769617-6036 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d24c3ec8e13e41a0010d8e8bb28555e8eadb985c80dfc3
adb9c8aa483a9c847d8d0110c1634cd321f930165c1e50
a10e24eeebadfe0af338c157b8cc3bc51fda

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. Clara Elmquist clara.elmquist@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:53 17.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.43.120
2. ALEXANDER WISTRAND SUNNEFORS Alexsunnefors@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:30 17.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.136
3. PIRJO KALLUNKI pirjo.justeringsmannen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:34 19.04.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.127.197
4. JENNY SUSANNA HILL jenny.justeringsmannen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 14:59 19.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.113.123
5. Anna Karolina Ekman karolina.justeringsmannen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 20:31 19.04.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.113.124
6. Ebba Sophie Alexandra Ohlén ohlenebba@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:23 20.04.2026 07:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.47
7. ALEXANDER DEGIRMENC I alexander.d.Justeringsmannen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 06:57 23.04.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.105.142
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:06 23.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 Bostadsrättsföreningen
Justeringsmannen 6, org.nr 769617-6036.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Justeringsmannen 6 för räkenskapsåret 2025 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 21:45

DOCUMENT ID:

ByA_3hA2-g

ENVELOPE ID:

SJTd3n0n-g-ByA_3hA2-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Justeringsmannen 6 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

cef8cf8f408a949208fd3653c2bd5a5c754bcadae18fab2
557bc02cb6903149d59b6eee3bf6536116e1d335f21bb1
ede876a15dd8b7d3f75e592eeb83c52e4af

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.04.2026 09:04	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	23.04.2026 09:04	Low	IP: 2.69.211.180

* 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