

# Årsredovisning 2025

Brf Översten i Riksten

769640-4800



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten i Riksten

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Flygplatsen 1        | 2023    | Botkyrka |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 048 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 048 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Adam Hultqvist          | Styrelseledamot |
| Jesper Lagerqvist       | Styrelseledamot |
| Jessica Nielsen Kraft   | Styrelseledamot |
| Maria Nicole Mate Romul | Styrelseledamot |
| Patrik Asplund          | Ordförande      |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Andreas Holman Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning Nabo  
Snöröjning BMM Entreprenad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året stabiliserats och förbättrats, främst till följd av att vissa leverantörsavtal som inte var förmånliga avslutades under föregående år samt genom lägre räntekostnader. Under året upprättades även en underhållsplan, vilket har gett en bättre överblick över framtida underhållsbehov och tillhörande kostnader.

Styrelsen tog även fram en femårsbudget. Med stöd av denna bedömdes det att det fanns goda marginaler att justera månadsavgifterna. De avgifter som gällde vid årets början var baserade på en period med höga räntor, omfattande leverantörstjänster och höga kostnader för snöröjning. Då dessa förutsättningar har förbättrats ansåg styrelsen att det fanns utrymme att sänka avgifterna till en mer aktuell nivå.

Avgiftsjusteringarna genomfördes i två steg. Inledningsvis sänktes månadsavgifterna. Därefter genomfördes en omfördelning där månadsavgiften sänktes ytterligare med 300 kr per månad samtidigt som parkeringsavgiften höjdes med 300 kr per månad. Den sammanlagda sänkningen av månadsavgiften uppgår till cirka 11 procent. Omfördelningen mellan avgift och parkering avser endast det andra steget och påverkar inte föreningens totala intäkter, men har bidragit till en mer marknadsmässig avgiftsstruktur.

Efter avgiftsjusteringen är föreningens ekonomi fortsatt stabil. Planerat sparande upprätthålls och under hösten 2026 avser föreningen att omförhandla det sista bundna lånet från tillträdesåret 2023. Under förutsättning att ränteläget inte förändras på ett oförutsägbart sätt bedöms även detta få en positiv effekt på föreningens ekonomi.

### Övriga uppgifter

Under hösten beslutade styrelsen även att samtliga medlemmar garanteras en parkeringsplats i föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025        | 2024        | 2023*      | 2021/22 (15 MÅN) |
|--|-------------|-------------|------------|------------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 096 842   | 4 263 139   | 1 411 278  | -                |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 055 635  | -3 884 627  | -24 874    | -458 967         |
| Soliditet (%)                                      | 72          | 73          | 69         | 5                |
| Yttre fond   | 195 448     | -           | -          | -                |
| Taxeringsvärde                                     | 108 400 000 | 103 800 000 | 29 367 000 | -                |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 927         | 988         | 329        | -                |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,6        | 89,5        | 94,5       | -                |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 880      | 11 940      | 12 000     | -                |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 880      | 11 940      | 12 000     | -                |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 173         | 158*        | 147        | -                |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 34          | 23          | -          | -                |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 92          | 78          | -          | -                |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 65          | 61          | -          | -                |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 191         | 162         | 38         | -                |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,82        | 4,57        | -          | -                |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,82       | 12,08       | 36,4       | -                |

\* 2023: Medlemmarna började flytta in under andra halvan av året, därav motsvarar intäkterna och driftskostnaderna endast ett par månader

\* 2024: Sparande per kvm totalyta har korrigerats genom att exkludera förlikningen på 204 tkr

**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

Under räkenskapsåret har avskrivningar på föreningens byggnad och materiella anläggningstillgångar uppgått till totalt 3 918 tkr. De höga avskrivningskostnaderna påverkar föreningens resultat, men innebär inget faktiskt utflöde av likvida medel.

Årsredovisningen för 2025 visar att Brf Översten i Riksten har ett positivt kassaflöde, vilket är en tydlig indikator på föreningens alltmer stabila ekonomi. Styrelsens strategiska arbete med att omförhandla avtal föregående år och optimera driftkostnader har resulterat i en stärkt likviditet.

Nyckeltalen bekräftar att föreningen har ett gott sparande per kvadratmeter, vilket skapar en solid ekonomisk grund för framtida underhåll och investeringar. Föreningens ekonomiska buffert har även stärkts under året.

Under 2026 förväntas föreningens räntekostnader minska ytterligare, då ett lån omförhandlades i oktober 2025 och ett av våra tre lån ska förhandlas om i oktober 2026. Denna utveckling kommer, med allt att döma, att bidra till ett fortsatt positivt kassaflöde och ge föreningen ökat ekonomiskt handlingsutrymme.

Styrelsen anser att de har god kontroll över föreningens ekonomi och kommer att fortsätta följa både den interna utvecklingen och det makroekonomiska läget. En framtida översyn av avgifterna kan bli aktuell beroende på hur föreningens finansiella situation utvecklas av omvärldsfaktorer.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 135 280 000        | -  | -                               | 135 280 000        |
| Fond, yttre underhåll | 26 986             | -  | 168 462                         | 195 448            |
| Balanserat resultat   | -510 827           | -3 884 627                                   | -168 462                        | -4 563 917         |
| Årets resultat        | -3 884 627         | 3 884 627                                    | -3 055 635                      | -3 055 635         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>130 911 531</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 055 635</b>               | <b>127 855 896</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 563 917        |
| Årets resultat      | -3 055 635        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 619 552</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 528 145           |
| Balanseras i ny räkning              | -8 147 697        |
|                                      | <b>-7 619 552</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          | 4 096 842         | 4 263 139         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -4                | 204 197           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 096 838</b>  | <b>4 467 336</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 396 482        | -1 307 296        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -121 318          | -156 438          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -39 426           | 31 250            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -3 755 556        | -4 727 496        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 312 782</b> | <b>-6 159 980</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-1 215 944</b> | <b>-1 692 644</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 7 712             | 24 408            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 847 404        | -2 216 391        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 839 691</b> | <b>-2 191 983</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-3 055 635</b> | <b>-3 884 627</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-3 055 635</b> | <b>-3 884 627</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 174 543 748        | 178 299 304        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>174 543 748</b> | <b>178 299 304</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>174 543 748</b> | <b>178 299 304</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 6 611              | 11 865             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 2 294 506          | 2 016 583          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 92 404             | 90 444             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 393 521</b>   | <b>2 118 892</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 393 521</b>   | <b>2 118 892</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>176 937 269</b> | <b>180 418 196</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 135 280 000        | 135 280 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 195 448            | 26 986             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>135 475 448</b> | <b>135 306 986</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 563 917         | -510 827           |
| Årets resultat                               |        | -3 055 635         | -3 884 627         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 619 552</b>  | <b>-4 395 455</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>127 855 896</b> | <b>130 911 531</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 34 003 200         | 14 330 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>34 003 200</b>  | <b>14 330 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 14 087 200         | 34 003 200         |
| Leverantörsskulder                           |        | 213 791            | 208 977            |
| Skatteskulder                                |        | 0                  | 117 468            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 777 181            | 847 020            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>15 078 172</b>  | <b>35 176 665</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>176 937 269</b> | <b>180 418 196</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 215 944</b> | <b>-1 692 644</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 3 755 556         | 4 727 496         |
|   | <b>2 539 612</b>  | <b>3 034 852</b>  |
| Erhållen ränta  | 7 712             | 24 408            |
| Erlagd ränta  | -1 929 249        | -2 299 206        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>618 076</b>    | <b>760 054</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 982               | 5 215 494         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -100 648          | -10 416 877       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>518 410</b>    | <b>-4 441 329</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Bundet eget kapital   | 0                 | 2 650 000         |
| Amortering av lån   | -242 800          | -242 800          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-242 800</b>   | <b>2 407 200</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>275 610</b>    | <b>-2 034 129</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 005 679</b>  | <b>4 039 808</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 281 290</b>  | <b>2 005 679</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### 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:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Stomme och grund  | 1,00 - 6,67 % |
| Stamledning Värme | 2,00 %        |
| El                | 2,50 %        |
| Fasader           | 2,00 %        |
| Fönster           | 2,00 %        |
| Yttertak          | 2,50 %        |
| Ventilation       | 4,00 %        |
| Byggnad           | 6,66 %        |
| Restpost          | 2,00 %        |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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    | 3 751 536        | 4 000 248        |
| Hysesintäkter, p-platser | 336 700          | 254 146          |
| Övriga intäkter          | 8 606            | 8 745            |
| <b>Summa</b>             | <b>4 096 842</b> | <b>4 263 139</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025      | 2024           |
|-------------------------|-----------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -4        | -4             |
| Övriga intäkter         | 0         | 204 001        |
| Övriga rörelseintäkter  | 0         | 200            |
| <b>Summa</b>            | <b>-4</b> | <b>204 197</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 40 115         | 50 938         |
| Besiktning och service | 96 919         | 0              |
| Trädgårdsarbete        | 0              | 5 618          |
| Övrigt                 | 7 761          | 43 385         |
| Snöskottning           | 55 000         | 212 528        |
| <b>Summa</b>           | <b>199 795</b> | <b>312 469</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                    | 0             | 4 738         |
| Dörrar och lås/porttele     | 0             | 638           |
| Ventilation                 | 15 923        | 15 833        |
| El                          | 6 000         | 0             |
| Tak                         | 5 369         | 0             |
| Fönster                     | 4 688         | 0             |
| Temp. rep und eller projekt | 59 125        | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>91 105</b> | <b>21 209</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 135 666        | 92 449         |
| Uppvärmning  | 372 735        | 316 443        |
| Vatten       | 263 429        | 248 389        |
| Sophämtning  | 104 032        | 93 717         |
| <b>Summa</b> | <b>875 862</b> | <b>750 998</b> |

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                            | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 66 052         | 63 426         |
| Bredband                   | 111 116        | 110 133        |
| Arvode teknisk förvaltning | 52 552         | 49 061         |
| <b>Summa</b>               | <b>229 720</b> | <b>222 620</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 43 796         | 39 500         |
| Förbrukningsmaterial         | 2 522          | 23 200         |
| Revisionsarvoden             | 25 000         | 43 738         |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 000         | 50 000         |
| <b>Summa</b>                 | <b>121 318</b> | <b>156 438</b> |

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2025</b>   | <b>2024</b>    |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 30 000        | 0              |
| Övriga arvoden   | 0             | -31 250        |
| Sociala avgifter | 9 426         | 0              |
| <b>Summa</b>     | <b>39 426</b> | <b>-31 250</b> |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|   | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 843 064        | 2 213 648        |
| Övriga räntekostnader                               | 4 340            | 2 743            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 847 404</b> | <b>2 216 391</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 183 339 755        | 183 339 755        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>183 339 755</b> | <b>183 339 755</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 040 451         | -312 955           |
| Årets avskrivning                             | -3 755 556         | -4 727 496         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 796 007</b>  | <b>-5 040 451</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>174 543 748</b> | <b>178 299 304</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>21 350 018</i>  | <i>21 350 018</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 96 000 000         | 87 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 12 400 000         | 16 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>108 400 000</b> | <b>103 800 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 202              | 0                |
| Övriga fordringar      | 13 014           | 10 904           |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 223 578        | 1 012 271        |
| Borgo                  | 1 057 711        | 993 408          |
| <b>Summa</b>           | <b>2 294 506</b> | <b>2 016 583</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 017        | 19 088        |
| Fastighetsskötsel                                   | 10 155        | 9 769         |
| Försäkringspremier                                  | 22 376        | 21 308        |
| Bredband  | 27 779        | 27 779        |
| Förvaltning   | 13 077        | 12 500        |
| <b>Summa</b>  | <b>92 404</b> | <b>90 444</b> |

NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2027-10-20               | 2,46 %                  | 19 430 400          | 19 430 400          |
| Nordea Hypotek        | 2026-10-21               | 4,74 %                  | 14 087 200          | 14 330 000          |
| Nordea Hypotek        | 2028-10-18               | 2,66 %                  | 14 572 800          | 14 572 800          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>48 090 400</b>   | <b>48 333 200</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 14 087 200          | 34 003 200          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 090 400 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| El  | 32 702         | 2 757          |
| Uppvärmning   | 43 267         | 39 980         |
| Utgiftsräntor                                       | 317 724        | 399 569        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 330 404        | 351 630        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 53 084         |
| Beräknat revisionsarvode                            | 53 084         | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>777 181</b> | <b>847 020</b> |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 48 576 000 | 48 576 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Stockholm

---

Patrik Asplund  
Ordförande

---

Adam Hultqvist  
Styrelseledamot

---

Jesper Lagerqvist  
Styrelseledamot

---

Jessica Nielsen Kraft  
Styrelseledamot

---

Maria Nicole Mate Romul  
Styrelseledamot

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

---

Andreas Holman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 20:27

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:53

**DOCUMENT ID:**

HJbasE7sAbx

**ENVELOPE ID:**

rkTiEmsAZx-HJbasE7sAbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Översten i Riksten, 769640-4800 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

68b265b52187ed59efe7b4b416bf60fe61837f2337b5760788ddf2bea77a044e83216c08890315f3682fe8e1cd8a2df6c17f62890ce4ca8ea8ed6ecb7f5c1421

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. ADAM HULTQVIST</b><br>adam@maklarservice.se                            |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 09:43<br>11.05.2026 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.237.199.163 |
| <b>2. MARIA NICOLE MATE ROMUL</b><br>niicoolemateromul@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 09:46<br>11.05.2026 09:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.177 |
| <b>3. JESSICA KATRINE NIELSEN KRAFT</b><br>jessicanielsenkraft@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 10:01<br>11.05.2026 10:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.219 |
| <b>4. Jesper Johan Lagerqvist</b><br>lagerqvistjesper@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 10:07<br>11.05.2026 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.244.29.78   |
| <b>5. Bo Patrik Asplund</b><br>bmm@telia.com                                 |  Signed<br>Authenticated  | 11.05.2026 10:24<br>08.05.2026 15:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.73.224  |
| <b>6. Andreas Mats Jacob Holman</b><br>andreas.holman@kungsbronborevision.se |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2026 20:27<br>12.05.2026 20:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.202.14  |

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten

Org.nr 769640-4800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 20:28

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:53

**DOCUMENT ID:**

H1lps4QjAZe

**ENVELOPE ID:**

SkG6jEQiCbl-H1lps4QjAZe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Översten i Riksten 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

4cb3371f4ea45d762d4dd729fbfa35bcc45411f914940655d09e7236e5f7b0330a973c953fabc34b0fd84ec57abc46d19ce174ed1a62f1b198f0505dd2d99359

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Andreas Mats Jacob Holman          | Signed        | 12.05.2026 20:28 | eID    | Swedish BankID    |
| andreas.holman@kungsbronborevision.se | Authenticated | 12.05.2026 20:27 | Low    | IP: 90.129.202.14 |

\* 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