



Årsredovisning 2025

Brf Konstapeln

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Konstapeln med säte i Nyköping org.nr. 719000-0732 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konstapeln 13	1957-08-08	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 266
9	lokaler (hyresrätt)	262
4	garageplatser	95
30	p-platser	0
Totalt 76 objekt		2 623

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rok, 15 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Antonsson	Ordförande
Ahmad Gharihaghighat	Ledamot
Inger Wahlström	Ledamot
Håkan Häll	Ledamot
Hans Schröder	Ledamot
Susanne Johansson	Ledamot
Katarina Pörn	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ann-Kristin Wallstedt samt Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Karl Petersson (sammankallande) och Birgitta Savesjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. Ett första beslut om nya stadgar antogs. På stämman deltog 16 varav 14 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2025-05-26 2:a beslut att anta nya stadgar. På extra stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2025.

Årets utförda underhåll och investeringar

- 4 st nya garageportar.
- Brandöversyn samt åtgärder. (Kontorex ingår).
- Fjärrvärmen uppgraderad.
- Underhåll av fastighetens elsäkerhet.
- Sopstation på gården i enlighet med nytt regelverk.
- Ett gästrum har iordningställt i källaren och finns tillgängligt att hyra för medlemmarna.
- Gym iordningställt för medlemmarna, där finns möjlighet till olika sorts styrke- och konditionsträning.
- Vattenavrinningsbrunnar (2st) är totalt rensade och uppfräschade.
- Byte hänggränna carport.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Installation gemensam el
2019	Byte av bilvärmcentral
2019	Nya cylindrar och kodlås
2019	Målning under balkonger
2020	Byte av ytterportar (Ö. Kyrkogatan 35 och 37)
2020	Takplåt carportar
2021	Asfalteringsarbeten vid garagen och p-platser mot Ö. Kyrkogatan 33
2021	Reparation av husets tak
2022	Byggnation av uteplatsen
2023	Carportarnas träpaneler byttes/reparerades.
2024	Reparation av husets tak samt installation av Solceller
2025	Byte garageportar

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Hemfrid - Trappstädning
Clean me - Rengöring av sopcontainrar
Vattenfall - Elavtal, el och nät
Vattenfall - Fjärrvärme
Telenor - Kabel-TV
Trygg-Hansa - Fastighetsförsäkringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2025)

Årtal	Åtgärd
2026	Normcentral, (el)
2026	Entré partier
2029	Energideklaration

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	*2023	*2022	*2021
Sparande, kr/kvm	90	36	113	142	158
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 584	517	540	564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 839	1 883	591	618	644
Räntekänslighet, %	3	3	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	239	239	179	173	182
Årsavgifter, kr/kvm	586	554	541	543	543
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	84	87	86	84
Totala intäkter, kr/kvm	614	552	546	551	563
Nettoomsättning, tkr	1 579	1 461	1 409	1 424	1 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	-164	-431	50	107	159
Soliditet, %	42	42	68	68	61

Bristande jämförbarhet med åren 2021-2023 beror på att garageytan har tillkommit i enlighet med nya lagar o regler. Förändringen av ”sparandet, skuldsättning, energikostnad samt total intäkter/kvm” beror på att garageytan 95 kvm tillkommit jmf ÅR 2024

***Förklaring av nyckeltal, se Not 1.**

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt något ökade avskrivningar som dock ej är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 90 kr/m² en ökning jämfört med 2024.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt fortsätta höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 5 % från 1 januari 2026 .

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	296 254	0	0	296 254
Upplåtelseavgifter, kr	720 291	0	0	720 291
Underhållsfond, kr	870 953	0	-38 272	832 681
S:a bundet eget kapital, kr	1 887 498	0	-38 272	1 849 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 081 309	-430 562	38 272	1 689 019
Årets resultat, kr	-430 562	430 562	-164 430	-164 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 650 747	0	-126 158	1 524 589
S:a eget kapital, kr	3 538 245	0	-164 430	3 373 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 272 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 650 747
Årets resultat, kr	-164 430
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 272
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 524 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 524 589
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 579 009	1 461 030
Övriga rörelseintäkter		29 634	26 131
Summa Rörelseintäkter		1 608 643	1 487 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 285 578	-1 506 137
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 767	-40 700
Personalkostnader	Not 5	-61 381	-101 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 442	-188 408
Summa Rörelsekostnader		-1 635 168	-1 836 313
Rörelseresultat		-26 525	-349 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 286	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 192	-81 636
Summa Finansiella poster		-137 906	-81 410
Resultat efter finansiella poster		-164 430	-430 562
Resultat före skatt		-164 430	-430 562
Årets resultat		-164 430	-430 562

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	6 400 498	6 653 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 400 498	6 653 940

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	Not 8	190 022	190 022
Summa Finansiella anläggningstillgångar		190 022	190 022
Summa Anläggningstillgångar		6 590 520	6 843 962

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		910 929	1 462 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	67 078	46 843
Summa Kortfristiga fordringar		978 007	1 508 860

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	10 461	10 461
Summa Kassa och bank		10 461	10 461
Summa Omsättningstillgångar		1 488 468	1 519 321

Summa Tillgångar		8 078 988	8 363 283
------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 016 545	1 016 545
Fond för yttre underhåll	832 681	870 953
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 849 226	1 887 498
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 689 019	2 081 309
Årets resultat	-164 430	-430 562
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 524 589	1 650 747
Summa Eget kapital	3 373 815	3 538 245

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 757 8144 165 182
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 757 8144 165 182
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	407 368100 000
Leverantörsskulder		48 33527 562
Skatteskulder		3 9866 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	210 265201 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 405324 811
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		947 359659 856
Summa Skulder		4 705 1734 825 038
Summa Eget kapital och skulder		8 078 9888 363 283

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 525	-349 152
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	253 442	188 408
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	253 442	188 408
Erhållen ränta	1 286	226
Erlagd ränta	-139 630	-68 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 574	-228 919
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	135 048	-142 748
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 427	5 076
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	115 621	-137 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 194	-366 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 508 966
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 508 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	2 925 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	2 925 000
Årets kassaflöde	104 194	49 444
Likvida medel vid årets början	1 310 748	1 261 304
Likvida medel vid årets slut	1 414 943	1 310 748

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 227 456	1 168 968
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 070	66 954
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	19 800	19 800
	Hyror lokaler	122 298	153 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 461	72 600
	Hyror förbrukningsbaserad	55 785	26 739
	Hyror övrigt	7 560	6 760
	Övriga primära intäkter	5 879	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 590 309	1 515 197
	Hyresbortfall	-11 300	-39 000
	Avsatt till inre fond	0	-15 168
	<i>Summa</i>	-11 300	-54 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 579 009	1 461 030
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-231 225	-192 442
	Snö och halk-bekämpning	-20 279	-20 841
	Reparationer	-71 417	-84 108
	Planerat underhåll	-147 272	-338 742
	El	-175 756	-206 971
	Uppvärmning	-321 426	-312 120
	Vatten	-128 266	-123 848
	Sophämtning	-20 440	-32 871
	Fastighetsförsäkring	-46 843	-44 402
	Kabel-TV och bredband	-53 874	-83 631
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 782	-66 160
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 285 578	-1 506 137

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 146	-800
	Administrationskostnader	-13 890	-3 046
	Extern revision	-17 775	-15 600
	Konsultkostnader	0	-20 000
	Föreningsverksamhet	-256	-1 255
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-34 767	-40 700
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 500	-26 500
	Revisionsarvode	-500	-500
	Övriga arvoden	-23 650	-42 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-8 300
	Sociala avgifter	-11 731	-23 768
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 381	-101 068

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 047 379	8 538 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	392 000	392 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	639 959	639 959
	Årets investeringar	0	2 508 966
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 079 338	12 079 338
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 425 398	-5 236 991
	Årets avskrivningar	-253 442	-188 408
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 678 840	-5 425 398
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 400 498	6 653 940
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	877 000	925 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	312 000
	<i>Summa</i>	38 389 000	29 637 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 310 600	4 310 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 310 600	4 310 600
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 139	60 139
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 139	60 139
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 139	-60 139
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 139	-60 139
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 8	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	190 022	190 022
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	190 022	190 022
	Handelsbanken Fonder AB. Korränta SEK A1 Värde 2025-12-31: 219 760 kronor		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 078	46 843
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 078	46 843
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Handelsbanken	10 461	10 461
	<i>Summa Kassa och bank</i>	10 461	10 461

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	327 368	20 000
Stadshypotek	3,62%	2027-01-30	314 860	20 000
Stadshypotek	3,69%	2027-06-01	970 000	20 000
Stadshypotek	3,09%	2029-07-30	1 975 000	20 000
Stadshypotek	2,8%	2027-10-30	577 954	20 000
			4 165 182	100 000
Långfristig del			3 757 814	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			327 368	
Kortfristig del			407 368	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,28%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	327 368	20 000
Stadshypotek	3,62%	2027-01-30	314 860	20 000
Stadshypotek	3,69%	2027-06-01	970 000	20 000
Stadshypotek	3,09%	2029-07-30	1 975 000	20 000
Stadshypotek	2,8%	2027-10-30	577 954	20 000
			4 165 182	100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			327 368	
Kortfristig del			407 368	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	25 677	0
Källskatt	15 342	21 555
Inre fond	169 245	179 549
<i>Summa Övriga skulder</i>	210 265	201 104

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	159 246	140 709
	Upplupna räntekostnader	16 769	17 207
	Övriga upplupna kostnader	101 390	166 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	277 405	324 811

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-09

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstapeln, org.nr. 719000-0732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstapeln för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ann-Kristin Wallstedt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Konstapeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Antonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 07:45:38



Ahmad Gharihaghghat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:25:42



Inger Wahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:01:26



Hans Schröder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 15:48:24



Katarina Pörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 09:13:16



Håkan Häll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 10:35:44



Susanne Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:02:12



Ann-Kristin Wallstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 16:02:32



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:44:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Konstapeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Kristin Wallstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 15:59:45



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:46:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.