

Årsredovisning 2025

Brf Kobran Telefonplan

769621-2153



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kobran Telefonplan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2010-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 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
Tvålfvingan 13	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 2 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 225 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emine Sara Katarina Utku	Ordförande
Carl-Martin Karlsson	Styrelseledamot
Fahmi Mohamed Yusuf	Styrelseledamot
Farahnas Saseli	Styrelseledamot
Marie Johansson Geiger	Styrelseledamot

Valberedning

David Borg

Hamidreza Rastanmastalibeigloo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● OVK besiktning
- 2020** ● Energideklaration
- 2021** ● Stamspolning
- 2023** ● Djuprengöring och ytbehandling golv
- 2024** ● OVK besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning
Maskinpark tvättstuga, ej bokningsbara
Stamspolning
- 2027** ● Maskinpark tvättstuga, bokningsbara
Passersystem, kodlås
Målning fasaddörr
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2030** ● OVK Obligatorisk Ventilationskontroll
Energideklaration
- 2031** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband/Telefoni/TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Elhandeln i Stockholm AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Nabo AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning & Renhållning	Indoor Professional
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tvålfvingan GA:1, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar vägen Flygelgatan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extrordinära kostnader pga vattenskada i 2st badrum, kostnad för föreningen ca 362tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 407 777	2 108 776	2 008 749	2 002 528
Resultat efter fin. poster	-655 129	-722 602	-589 069	-252 356
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 066 681	1 880 431	1 660 398	1 440 365
Taxeringsvärde	86 000 000	89 400 000	89 400 000	89 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	874	834	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	92,3	91,1	92,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 665	8 766	8 887	9 103
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 665	8 766	8 887	9 103
Sparande / kvm totalyta, kr	262	76	129	281
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	54	61	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	134	114	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	41	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	239	215	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,24	2,72	1,18
Räntekänslighet (%)	8,61	10,03	10,66	10,95

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
Styrelsen har under 2024 höjt månadsavgifter med 10%, samt under 2025 med 15%.
Kassaflödet för 2025 är positivt med 127tkr, trots extraordinära kostnader på ca 362tkr under verksamhetsåret.
Med ovan beaktat är styrelsens bedömning att föreningen kommer ligga på ett positivt kassaflöde om ca 300-400tkr för ett normalår.
Därmed anser styrelsen inte att ytterligare justering av månadsavgifter är befogade framgent.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	65 885 500	-	-	65 885 500
Upplåtelseavgifter	19 360 163	-	-	19 360 163
Fond, yttre underhåll	1 880 431	-	186 250	2 066 681
Balanserat resultat	-5 966 068	-722 602	-186 250	-6 874 919
Årets resultat	-722 602	722 602	-655 129	-655 129
Eget kapital	80 437 425	0	-655 129	79 782 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 874 919
Årets resultat	-655 129
Totalt	-7 530 048
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-7 730 048
	-7 530 048

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	2 407 777	2 108 776
Övriga rörelseintäkter	3	5 590	0
Summa rörelseintäkter		2 413 367	2 108 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 430 429	-1 077 756
Övriga externa kostnader	9	-121 259	-110 306
Personalkostnader	10	-151 429	-144 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-876 912	-876 912
Summa rörelsekostnader		-2 580 029	-2 209 498
RÖRELSERESULTAT		-166 662	-100 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 276	14 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-493 743	-636 650
Summa finansiella poster		-488 467	-621 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 129	-722 602
ÅRETS RESULTAT		-655 129	-722 602

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	98 221 314	99 098 226
Summa materiella anläggningstillgångar		98 221 314	99 098 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 221 314	99 098 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 848	3 934
Övriga fordringar	13	1 346 758	1 219 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 750	70 416
Summa kortfristiga fordringar		1 430 356	1 294 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 430 356	1 294 154
SUMMA TILLGÅNGAR		99 651 670	100 392 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 245 663	85 245 663
Fond för yttre underhåll		2 066 681	1 880 431
Summa bundet eget kapital		87 312 344	87 126 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 874 919	-5 966 068
Årets resultat		-655 129	-722 602
Summa fritt eget kapital		-7 530 048	-6 688 669
SUMMA EGET KAPITAL		79 782 296	80 437 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 632 000	16 334 000
Summa långfristiga skulder		10 632 000	16 334 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 647 000	3 170 000
Leverantörsskulder		121 930	67 736
Övriga kortfristiga skulder		1 046	32 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	467 398	350 607
Summa kortfristiga skulder		9 237 374	3 620 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 651 670	100 392 380

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 662	-100 721
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	876 912	876 912
	710 250	776 191
Erhållen ränta	5 276	14 770
Erlagd ränta	-487 829	-626 713
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 697	164 247
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 275	7 866
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 505	47 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 927	219 323
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-225 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-270 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 927	-50 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 217 695	1 268 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 344 622	1 217 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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	2 238 948	1 942 866
Hysesintäkter, p-platser	79 904	69 300
Övriga intäkter	88 925	96 610
Summa	2 407 777	2 108 776

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	0
Övriga intäkter	5 593	0
Summa	5 590	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 663	62 931
Städning	62 489	59 256
Besiktning och service	37 894	79 215
Övrigt	0	7 825
Summa	166 046	209 227

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 000	0
Bostäder VVS	0	8 458
Tvättstuga	63 663	9 407
Trapphus/port/entr	0	6 618
Soprum/miljöanläggning	20 313	0
Dörrar och lås/porttele	60 915	24 817
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 863
VA	10 019	0
Värme	2 150	0
Ventilation	17 011	97 181
El	6 010	0
Försäkringsärende/vattenskada	362 269	3 743
Summa	544 350	152 087

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	13 750
Summa	0	13 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	124 297	120 140
Uppvärmning	304 099	299 038
Vatten	127 375	112 863
Sophämtning	40 150	31 279
Summa	595 921	563 320

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 512	29 065
Kabel-TV	2 775	0
Bredband/Kabeltv	90 825	110 307
Summa	124 112	139 372

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 671	24 022
Juridiska kostnader	4 411	4 355
Revisionsarvoden	25 125	23 625
Ekonomisk förvaltning	59 052	58 304
Summa	121 259	110 306

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	33 829	29 924
Summa	151 429	144 524

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493 743	636 650
Summa	493 743	636 650

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 691 163	109 691 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 691 163	109 691 163
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 592 937	-9 716 025
Årets avskrivning	-876 912	-876 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 469 849	-10 592 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 221 314	99 098 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	24 400 000
Summa	86 000 000	89 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 136	2 109
Nabo Klientmedelskonto	545 282	563 604
Borgo	799 340	654 091
Summa	1 346 758	1 219 804

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 896	30 129
Fastighetsskötsel	16 607	15 842
Försäkringspremier	10 075	9 682
Kabel-TV	2 798	-0
Bredband	20 813	0
Förvaltning	18 561	14 763
Summa	75 750	70 416

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,46 %	8 167 000	8 167 000
Swedbank	2027-10-25	2,62 %	8 167 000	8 167 000
Swedbank	2028-10-24	2,60 %	2 945 000	3 170 000
Summa			19 279 000	19 504 000
Varav kortfristig del			8 647 000	3 170 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 879 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 706	30 609
El	10 792	11 569
Uppvärmning	39 632	38 046
Utgiftsräntor	65 609	59 695
Vatten	31 965	28 295
Löner	58 800	0
Sociala avgifter	18 475	0
Förutbetalda avgifter/hyror	209 419	182 393
Summa	467 398	350 607

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Carl-Martin Karlsson
Styrelseledamot

Emine Sara Katarina Utku
Ordförande

Fahmi Mohamed Yusuf
Styrelseledamot

Farahnas Saseli
Styrelseledamot

Marie Johansson Geiger
Styrelseledamot

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

Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:09

DOCUMENT ID:

BJqRylvA-x

ENVELOPE ID:

rkgFRy8D0-e-BJqRylvA-x

DOCUMENT NAME:

Brf Kobran Telefonplan, 769621-2153 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f153d07eab582ea663917d4424d965c788e1ae26ae8595918a361faa072000fb27162d721550a7947848f2e89014a4fb675877ffe37dc7f81ee94aa19ac24d77

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. EMINE SARA KATARINA UTKU sara.utku@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:54 06.05.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.134.36
2. CARL-MARTIN KARLSSON N carlmartinkarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:01 06.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.143.19
3. Farahnas Saseli fare90@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:36 05.05.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.225.114
4. FAHMI MOHAMED YUSUF fahmi.yusuf@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 22:50 07.05.2026 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.130.170
5. Marie Anita Johansson Geiger marie.johanssongeiger@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 11:12 06.05.2026 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.47
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:23 13.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Kobran Telefonplan

Org.nr 769621-2153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kobran Telefonplan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kobran Telefonplans 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 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 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. 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.

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 Kobran Telefonplan 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 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:

- 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 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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:

13.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 13:09

DOCUMENT ID:

rycCy8vCZI

ENVELOPE ID:

HkFCyIPRWg-rycCy8vCZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kobran Tele fonplan 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c7698f368a4edd0c54ed089646d538072301c2e619e6f4
78810d496a4b8768ac0b8a18ea2f9a6d2725a0758227cf
8a8195389b6d85ba331cd37135a99840244a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	13.05.2026 08:22	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 08:22	Low	IP: 213.88.193.73

* 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