Brf Draken 16

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-ROEE1-IYC5S-6370W-VZJWV

Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Styrelsen för Brf Draken 16 (769616-6144) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Drakenberg 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Drakenbergsgatan 16 / Hornsgatan 113-117.
Drakenberg 16 byggdes år 1969.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2068-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen SOPSUG HÖGALID SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	5 687
7	Lägenheter, hyresrätt	382
10	Lokaler, hyresrätt	604

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. På stämman deltog 35 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jammal Aida	Kassör
Röstlund Söderberg Gustav	Ledamot
Maichel Ulrike	Ledamot
Khamis Robert	Ledamot
Fröding Jan	Ledamot
Acchiardo Montenegro Patricio	Suppleant
Conrad Thomas	Ledamot
Hansson Mathilda	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Conrad Thomas, Maichel Ulrike, Khamis Robert, Fröding Jan, och Acchiardo Montenegro Patricio.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Föreningens firma tecknas av Jammal Aida, Conrad Thomas, Röstlund Gustav, Hansson Mathilda, Maichel Ulrike, Khamis Robert och Fröding Jan.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Kerstin Hedberg och lekmannarevisor Christian Stjernberg.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Wranell, Ingrid Bosco och Martin Hallberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Vattenavledande skikt i hyreslokal 38m2 på -2 inför ombildning
2024–2025	Ny tvättmaskin
2024–2025	Byte av portdörrar till miljöstugan
2023–2024	Upprustning av gatan och p-platser, Nya träd
2022–2023	Upprustning av trädgården, plantering, belysning
2021	Renovering av hyresrätter
2021	Byte av ventilationstrummor/fläktar
2020–2022	OVK
2018–2019	Renovering av trapphus och korridorer
2017	Spolning och besiktning av avloppsledningar och avloppsstammar
2015	Relining av VVC-rör (varmvattencirkulationen)
2012–2013	Helrenovering av fasad, balkonggolv och ny betong på loftgångar
2012	Renovering av tvättstuga
2012	Installation av nya hissar
2012	Nya ytterdörrar med säkerhetslås
2011	Omläggning av yttertak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025–2026	Radonmätning
2026	Injustering av värmeanläggning
2026–2027	Energiförbättrande åtgärder
2027–2028	Relining avlopp eller stambyte (utreds under 2026)

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen 10% avgiftshöjning från 1 Januari 2026.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 125 st. Under året har 2 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 122 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Klottersanering	ColorOff
Kabel tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
Bredband	Bredband2
Städning	MiljöRenen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har styrelsen arbetat med att omvandla en lokal till bostadsrätt. Lokalen är fortsatt uthyrd till Skyddsvärnet. Två ytterligare lokaler har varit uthyrda till Utan Skyddsnät respektive föreningen Spes.

Energieffektiviserande åtgärder har pågått under året.

Föreningen har under året investerat i en ny tvättmaskin samt en ny bokningstavla.

Från och med den 1 jan 2025 har föreningen även bytt parkeringsbolag, vilket har medfört goda intäkter. Städfirma har bytts till MiljöRenen.

Gemensamma aktiviteter har genomförts i form av trädgårdsdagar, container för grovavfall samt en glöggkväll med information från styrelsen.

Ventiler på taket har rensats och spolats för att förebygga stopp i avloppssystemet. Radonmätning har genomförts med godkända värden.

En vattenläcka på Hornsgatan 117, orsakad av kondens, har inträffat och åtgärdats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna för medlemmarna från och med den 1 januari 2026. Beslutet har fattats för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möjliggöra ett hållbart kassaflöde framåt.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på omfattande och delvis oförutsedda underhålls- och reparationskostnader under räkenskapsåret. Den största enskilda posten är kopplad till en vattenläcka i fastigheten, vilken medförde betydande åtgärdskostnader och som inte fullt ut täcktes av föreningens försäkring.

Utöver detta har föreningen genomfört flera tekniska och förebyggande åtgärder under året. Dessa innefattar bland annat inspektion och rensning av takbrunnar och ventilationssystem,

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

uppdatering av underhållsplan samt andra fastighetstekniska åtgärder i syfte att säkerställa byggnadens långsiktiga funktion och minska risken för framtida skador.

Kostnaderna för reparation och underhåll har därmed varit väsentligt högre än föregående år och överstigit budget, medan föreningens löpande driftkostnader i övrigt har varit relativt stabila. Intäkterna har ökat jämfört med föregående år och räntekostnaderna har minskat, men dessa positiva effekter har inte varit tillräckliga för att kompensera för de extraordinära underhållsinsatserna under året.

Styrelsen bedömer att merparten av de ökade kostnaderna är av engångskaraktär och kopplade till nödvändiga åtgärder för att upprätthålla fastighetens tekniska standard och värde över tid.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	6 690	5 871	4 850	4 627
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 434	-2 974	-7 149	-3 914
Soliditet (%)	86,4	87,6	88,9	89,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm brfyta	759	678	565	502
Skuldsättning per kvm totalyta	2 580	2 274	1 928	1 948
Skuldsättning per kvm brf yta	2 976	2667	2 261	2 284
Räntekänslighet %	4	4	4	5
Energikostnad per kvm totalyta	227	217	207	198
Sparande per kvm totalyta	-45	-76	-270	-141
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	64	65	67	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	135 640 178	32 989 717	2 433 555	-45 250 893	-2 974 165	122 838 392
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			551 773	-551 773		
Balanseras i nyr räkning				-2 974 165	2 974 165	
Årets resultat					-3 433 844	-3 433 844
Belopp vid årets utgång	**135 640 178**	**32 989 717**	**2 985 328**	**-48 776 831**	**-3 433 844**	**119 404 548**

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-48 776 831
Årets resultat	-3 433 844
Totalt	**-52 210 675**

Avsättning till yttre fond	900 000
Uttag ur yttre fond	-1 057 705
Balanseras i ny räkning	-52 052 970
Summa	**-52 210 675**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 689 730	5 871 120
Övriga rörelseintäkter		33 188	25 498
Summa rörelseintäkter		6 722 918	5 896 618
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-7 177 575	-5 565 656
Övriga externa kostnader	*4*	-78 745	-60 020
Personalkostnader och arvoden	*5*	-300 678	-481 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 079 350	-2 119 989
Summa rörelsekostnader		-9 636 348	-8 227 634
Rörelseresultat		-2 913 430	-2 331 016
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 336	42 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 750	-685 483
Summa finansiella poster		-520 414	-643 149
Resultat efter finansiella poster		-3 433 844	-2 974 165
Resultat före skatt		-3 433 844	-2 974 165
Årets resultat		**-3 433 844**	**-2 974 165**

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	134 691 168	136 697 189
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	349 026	355 500
Summa materiella anläggningstillgångar		135 040 194	137 052 689
Summa anläggningstillgångar		135 040 194	137 052 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	26 182
Övriga fordringar	*8*	883 429	1 106 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		525 458	474 482
Summa kortfristiga fordringar		1 408 887	1 607 371
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 752 399	1 532 399
Summa kassa och bank		1 752 399	1 532 399
Summa omsättningstillgångar		3 161 286	3 139 770
SUMMA TILLGÅNGAR		138 201 480	140 192 459

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 629 895	168 629 895
Fond för yttre underhåll		2 985 328	2 433 555
Summa bundet eget kapital		171 615 223	171 063 450
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-48 776 831	-45 250 893
Årets resultat		-3 433 844	-2 974 165
Summa ansamlad förlust		-52 210 675	-48 225 058
Summa eget kapital		119 404 548	122 838 392
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		50 000	-
Summa långfristiga skulder		50 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	16 925 509	15 165 862
Leverantörsskulder		162 512	666 232
Skatteskulder		593 922	583 367
Övriga skulder		278 772	194 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		786 217	744 059
Summa kortfristiga skulder		18 746 932	17 354 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 201 480	140 192 459

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 913 429	-2 331 016
Avskrivningar	2 079 350	2 119 989
Erlagd ränta och ränteintäkter	-520 415	-643 149
	-1 354 494	-854 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 354 494**	**-854 176**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	26 182	-17 794
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-236 920	28 072
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-503 720	-524 592
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	186 938	-111 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 882 014**	**-1 480 444**
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-66 855	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-66 855**	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	2 000 000	3 910 000
Amortering av låneskulder	-240 353	-1 590 025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 759 647**	**2 319 975**
Årets kassaflöde	**-189 222**	**839 531**
Likvida medel vid årets början	**2 408 488**	**1 568 957**
Likvida medel vid årets slut (se not 8)	**2 219 266**	**2 408 488**

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0	(1,0)
Renovering soprum	5,0	(5,0)
Instalation fibernätverk	5,0	(5,0)
Renovering tvättstuga	5,0	(5,0)
Maskiner tvättstuga	10,0	(10,0)
Byte armaturer trapphus	5,0	(5,0)
Säkerhetsdörrar	2,5	(2,5)
Nytt tak	2,5	(2,5)
Hissar	2,5	(2,5)
Webbserver	5,0	(5,0)
Reparation yttertak	3,3	(3,3)
Filmning stammar	10,0	(10,0)
Fasadarbeten	2,5	(2,5)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	4 315 878	3 856 872
Hyror	2 332 939	1 976 568
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 555	27 507
Övriga hyresintäkter	19 358	10 173
	6 689 730	**5 871 120**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	162 568	224 812
Städning	277 464	268 189
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 581	38 282
Trädgårdsskötsel	205 218	167 788
Snöröjning	30 609	14 162
Reparationer	1 098 494	379 860
El	168 476	155 971
Uppvärmning	1 006 094	1 019 164
Vatten	312 973	271 080
Sophämtning	261 969	250 571
Försäkringspremie	81 155	91 671
Tomträttsavgäld	1 593 000	1 591 638
Fastighetsavgift bostäder	160 332	151 590
Fastighetsskatt lokaler	140 000	142 000
Övriga fastighetskostnader	46 810	21 694
Kabel-tv/Bredband/IT	128 140	120 994
Förvaltningsarvode ekonomi	131 087	123 830
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	29 010	18 846
Panter och överlåtelser	22 389	32 925
Förvaltningsarvode teknik	74 495	76 474
Teknisk förvaltning utöver avtal	122 237	33 669
Befarade kundförluster	8 388	-
Övriga externa tjänster	13 381	22 219
	6 119 870	5 217 429
Underhåll		
Bostäder	313 638	18 088
Gemensamma utrymmen	65 401	-
Installationer	27 935	-
Stambyte	530 073	214 794
Övrigt	120 658	115 345
	1 057 705	348 227
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**7 177 575**	**5 565 656**

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	17 613	15 912
Lokalhyra	944	-
Konsultarvode	23 460	20 210
Besiktnings- och utredningskostnader	5 585	4 648
Revisionarvode	31 143	19 250
Summa	**78 745**	**60 020**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvode	229 320	364 472
Övrigt arvode styrelse	6 880	85 950
Sociala kostnader	64 478	31 547
	300 678	**481 969**

Föreninningen har ingen fast anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	*2024*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	137 332 860	137 332 860
-Ombyggnad	23 201 779	23 201 779
-Markanläggning	329 416	329 416
	160 864 055	160 864 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 166 865	-22 117 976
-Årets avskrivning enligt plan	-2 006 022	-2 048 890
	-26 172 887	-24 166 866
Redovisat värde vid årets slut	**134 691 168**	**136 697 189**
Taxeringsvärde		
Byggnader	112 200 000	95 400 000
Mark	180 800 000	196 800 000
	293 000 000	292 200 000
Bostäder	279 000 000	278 000 000
Lokaler	14 000 000	14 200 000
	293 000 000	292 200 000

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	*2024*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
-Nyanskaffningar	66 855	
	1 673 579	1 606 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 251 224	-1 180 124
-Årets avskrivning enligt plan	-73 329	-71 100
	-1 324 553	-1 251 224
Redovisat värde vid årets slut	**349 026**	**355 500**

Not 8 Övriga Fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	372 355	230 618
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	466 867	876 089
Övriga fordringar	44 207	-
	883 429	**1 106 707**

Not 9 Kassa och bank

	2025	*2024*
Sparkonto	1 752 399	1 532 399
Summa	**1 752 399**	**1 532 399**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
SBAB	2026-01-20	2,92	4 692 000	62 022	4 754 022
SBAB	2026-04-08	2,83	6 510 384	60 831	6 571 215
SBAB	2026-04-29	2,88	1 975 000	25 000	-
SBAB	2026-07-02	2,94	3 748 125	92 500	3 840 625
			16 925 509	**240 353**	**15 165 862**

Klassificering skulder till kredit institut		
Kortfristig del av långfristig skuld	**16 925 509**	**15 165 862**
Långfristig skuld	-	-

Samtliga av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter	**46 000 000**	**46 000 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-26 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Mathilda Hansson
Ordförande

Robert Khamis
Ledamot

Ulrike Maichel
Ledamot

Gustav Söderberg Röstlund
Ledamot

Aida Jammal
Ledamot

Jan Fröding
Ledamot

Thomas Conrad
Ledamot

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

Kerstin Hedberg
Finnhammars Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

Christian Stjernberg
Lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-6370W-VZJWV

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-6370W-VZJWV

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN FRÖDING
Styrelseledamot
Serienummer: 48b1f996eb9b7d[…]b8b843dc53a32
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-03-27 10:04:26 UTC

GUSTAV SÖDERBERG RÖSTLUND
Styrelseledamot
Serienummer: 38b8fbd9d4417e[…]66a45e474245e
IP: 195.67.xxx.xxx
2026-03-27 12:59:03 UTC

ROBERT KHAMIS
Styrelseledamot
Serienummer: a53be68be335ea[…]e12ca3e1254b7
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-03-27 12:59:52 UTC

THOMAS CONRAD
Styrelseledamot
Serienummer: b190fe5c044368[…]5dca534f52df5
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-03-27 12:59:53 UTC

MATHILDA HANSSON
Ordförande
Serienummer: 0c992a87b907cc[…]0fcec9a74f42c
IP: 212.100.xxx.xxx
2026-03-27 13:00:28 UTC

ULRIKE MAICHEL
Styrelseledamot
Serienummer: ef5541953d7b5f[…]7b0230fa87d76
IP: 176.5.xxx.xxx
2026-03-28 17:39:48 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AIDA JAMMAL
Styrelseledamot
Serienummer: 509211396999fc[…]e6bd83f6725c6
IP: 79.136.xxx.xxx
2026-04-01 08:17:12 UTC

Kerstin Elisabeth Hedberg
Auktoriserad revisor
Serienummer: 6ff8b2ac92a610[…]22455cd5f5559
IP: 62.20.xxx.xxx
2026-04-01 14:59:23 UTC

CHRISTIAN STJERNBERG
Lekmannarevisor
Serienummer: 0097449107b202[…]7fcdaeb238a01
IP: 146.75.xxx.xxx
2026-04-01 15:01:00 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZSS54-TQ6T3-RQEE1-IYC5S-637OW-VZJWV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.