

Årsredovisning 2025

Brf Klostret 1

769607-6855



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klostret 1

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hästen 3	2010	Danderyd
Klostret 3	2010	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 42 bostadsrätter om totalt 2 218 kvm och 1 lokal om 8 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 282 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Kjellberg	Ordförande
Leo Hammarén	Suppleant
Moa Bengtsson	Suppleant
Sebastian Vaca Vink	Suppleant
Ebba Hård af Segerstad	Styrelseledamot
Jan Glevén	Styrelseledamot
Katrin Karlsson	Styrelseledamot
Simon Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Brandt
Carlos Vaca Falconi
Anna Danielsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Lindskog Revisor
Lia Kviberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och har en långsiktig planeringshorisont om 30 år.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Renovering av tvättstugorna
2010-2011	●	Stambyten och nya badrum
2016	●	Takrenovering, byte till plåttak Trapphus ommålade
2017	●	Bergvärme installerad
2018	●	Nya portar monterade Nya moderna fönster
2019-2020	●	Omvandling av råyta (3st nya lägenheter)
2021-2022	●	Fasad-och balkongrenovering
2022	●	Byte av portkodlås
2023	●	Stambyte liggande värmerör, renovering av golv i trapphus 5A
2024	●	Komplettering med flera cykelställ
2025	●	Renovering av takterrass

Planerade underhåll

2026	●	Byggande av soprum
------	---	--------------------

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Urbaser
Avfallshantering	Remondis
El från 1 oktober 2023	Boden Energi
Fjärrvärme (spets)	Norrenergi
Förvaltning	Nabo
Lån	SBAB
TV och bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan. Planen omfattar de byggnadsdelar och installationer som föreningen ansvarar för enligt stadgarna och bostadsrättslagen, och följer kraven i K3-regelverket (BFNAR 2023:2) som gäller från 1 januari 2026.

För att långsiktigt bibehålla balans mellan fastigheternas värde och föreningens skuldsättning bör den årliga självfinansieringsnivån – alltså kassaflöde plus amorteringar – uppgå till minst 550 000 kronor per år, vilket motsvarar det genomsnittliga årliga underhållsbehovet. För att uppnå detta har styrelsen som målsättning att behålla nuvarande amortering och sätta ett mål om årligt positivt kassaflöde på cirka 230 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -5%.

Övriga uppgifter

Under 2024 genomfördes ett balkongprojekt. Till bokslutet 2024 skulle Nabo ha bokat in kostnader på 239 235 kr. Dessvärre bokades endast 178 433 kr upp på 2024 vilket gör att den resterande kostnaden på 60 802 kr belastar resultatet för 2025. Nabo beklagar det inträffade.

Under räkenskapsåret 2026 pågår ett projekt för införande av individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 712 260	2 835 485	2 419 906	2 131 372
Resultat efter fin. poster	-92 089	-252 550	-179 661	-1 240 795
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	156 000	156 000	156 000	136 542
Taxeringsvärde	53 400 000	52 000 000	52 000 000	52 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 126	1 162	997	879
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	90,5	80,7	91,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 866	10 014	10 159	10 317
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 590	9 733	9 874	10 134
Sparande / kvm totalyta, kr	294	277	215	67
Elkostnad / kvm totalyta, kr	149	176	125	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	83	75	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	93	51	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	352	251	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,77	3,05	1,52
Räntekänslighet (%)	8,76	8,62	10,19	11,73

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 el (totalt 267 897 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev -92 tkr, vilket främst beror på att kostnader som egentligen hörde till 2024 felaktigt har bokförts på 2025. Dessa periodiseringsfel påverkar resultatet negativt men speglar inte föreningens löpande ekonomi.

Det negativa kassaflödet under året beror bland annat på att föreningen har betalat fakturor för det pågående IMD?projektet, som ännu inte är färdigställt och därför inte har börjat skrivas av. Betalningarna påverkar kassaflödet direkt men syns inte som kostnader i årets resultat. Sammantaget bedömer styrelsen att både resultatet och kassaflödet i år till stor del förklaras av tidsförskjutningar och att föreningens långsiktiga ekonomi är stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	48 755 701	-	-	48 755 701
Upplåtelseavgifter	10 554 279	-	-	10 554 279
Fond, yttre underhåll	156 000	-	-	156 000
Balanserat resultat	-13 680 568	-252 550	-	-13 933 117
Årets resultat	-252 550	252 550	-92 089	-92 089
Eget kapital	45 532 863	0	-92 089	45 440 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 933 117
Årets resultat	-92 089
Totalt	-14 025 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-156 000
Balanseras i ny räkning	-14 029 406
	-14 025 206

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	2 712 260	2 835 485
Övriga rörelseintäkter	3	30 976	13 891
Summa rörelseintäkter		2 743 236	2 849 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 481 973	-1 621 824
Övriga externa kostnader	9	-120 531	-114 817
Personalkostnader	10	-78 218	-73 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 560	-568 566
Summa rörelsekostnader		-2 261 282	-2 378 849
RÖRELSERESULTAT		481 954	470 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 775	120 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-652 818	-843 620
Summa finansiella poster		-574 043	-723 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 089	-252 550
ÅRETS RESULTAT		-92 089	-252 550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 22	64 257 487	64 782 919
Markanläggningar	14	123 073	113 400
Maskiner och inventarier	15	107 381	139 097
Pågående projekt	16	224 288	33 085
Summa materiella anläggningstillgångar		64 712 229	65 068 501
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	17	1 639 778	1 676 978
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 639 778	1 676 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 352 007	66 745 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	9 037
Övriga fordringar	18	90 994	45 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	115 357	76 491
Summa kortfristiga fordringar		206 354	131 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 174 104	1 527 373
Summa kassa och bank		1 174 104	1 527 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 380 458	1 658 677
SUMMA TILLGÅNGAR		67 732 465	68 404 156

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 309 980	59 309 980
Fond för yttre underhåll		156 000	156 000
Summa bundet eget kapital		59 465 980	59 465 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 933 117	-13 680 568
Årets resultat		-92 089	-252 550
Summa fritt eget kapital		-14 025 206	-13 933 117
SUMMA EGET KAPITAL		45 440 774	45 532 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	7 150 000	10 881 941
Summa långfristiga skulder		7 150 000	10 881 941
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	14 733 564	11 328 947
Leverantörsskulder		73 539	131 271
Skatteskulder		5 987	1 945
Övriga kortfristiga skulder		-3 639	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	332 240	526 140
Summa kortfristiga skulder		15 141 691	11 989 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 732 465	68 404 156

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	481 954	470 527
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	580 560	568 566
	1 062 514	1 039 093
Erhållen ränta	78 775	120 544
Erlagd ränta	-657 919	-850 433
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 370	309 203
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 050	294 960
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-247 177	52 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 143	656 809
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-224 288	-86 394
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-672 634
Avyttring av finansiella tillgångar	37 200	490 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 088	-268 172
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-327 324	-322 523
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-327 324	-322 523
ÅRETS KASSAFLÖDE	-353 268	66 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 527 373	1 461 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 174 104	1 527 373

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klostret 1 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, el, 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 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 4,00 %
Markanläggningar	5,00 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 028 660	2 135 436
Hysesintäkter, bostäder	91 920	85 920
Hysesintäkter, lokaler	27 639	75 180
Hysesintäkter, p-platser	87 595	88 368
Kabel-TV/Bredband	205 884	205 086
Intäktsreduktion	-28 180	-17 703
El	272 141	245 401
Övriga intäkter	26 601	17 797
Summa	2 712 260	2 835 485

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Övriga intäkter	5 540	13 143
Övriga rörelseintäkter	25 440	754
Summa	30 976	13 891

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1 516
Städning	51 264	49 718
Övrigt	18 425	0
Besiktning och service	65 705	20 889
Trädgårdsarbete	14 984	12 364
Summa	150 378	84 487

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 450	44 413
Bostäder	0	29 024
Tvättstuga	1 036	4 468
Dörrar och lås/porttele	3 058	0
VA	0	33 632
Värme	0	38 951
Fasader	0	319
Balkonger	114 553	0
Summa	139 097	150 807

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Staket/grind/terrass	181 782	317 200
Summa	181 782	317 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	341 058	402 470
Uppvärmning	176 182	188 415
Vatten	228 285	211 367
Sophämtning	39 014	40 339
Summa	784 539	842 591

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 788	40 254
Bredband/Kabeltv	109 256	116 396
Fastighetsskatt	74 132	70 090
Summa	226 176	226 740

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 039	1 838
Övriga förvaltningskostnader	64 500	49 156
Revisionsarvoden	-12 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	57 992	55 323
Konsultkostnader	0	5 500
Summa	120 531	114 817

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 801	57 300
Sociala avgifter	19 417	16 341
Summa	78 218	73 641

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	13 289	15 979
Skattefria ränteintäkter	141	263
Ränta Räntekonto	468	9 248
Ränteint från långf. ford	64 877	95 053
Total	78 775	120 554

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	652 818	843 620
Summa	652 818	843 620

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 215 526	70 215 526
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 215 526	70 215 526
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 432 607	-4 907 175
Årets avskrivning	-525 432	-525 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 958 039	-5 432 607
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 257 487	64 782 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 467 076</i>	<i>23 467 076</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 600 000	27 800 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	24 200 000
Summa	53 400 000	52 000 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	336 071	336 071
Årets inköp	33 085	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	369 156	336 071
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-222 671	-205 871
Årets avskrivning	-23 412	-16 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-246 083	-222 671
Utgående restvärde enligt plan	123 073	113 400

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	341 943	288 634
Årets inköp	0	53 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	341 943	341 943
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-202 846	-176 512
Årets avskrivning	-31 716	-26 334
Utgående ackumulerad avskrivning	-234 562	-202 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 381	139 097

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	33 085	0
Årets investeringar	224 288	33 085
Omfört till Markanläggning	-33 085	0
Summa pågående arbeten	224 288	33 085

NOT 17, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 639 778	1 676 978
Summa	1 639 778	1 676 978

NOT 18, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 717	8 576
Skattefordringar	45 077	0
Övriga fordringar	37 200	37 200
Summa	90 994	45 776

NOT 19, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 587	31 475
Försäkringspremier	22 328	21 533
Förvaltning	26 442	23 483
Summa	115 357	76 491

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-09	2,88 %	3 631 941	3 686 333
SBAB	2026-05-12	2,85 %	2 526 623	2 589 555
SBAB	2025-06-12	2,85 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-02-12	2,85 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2027-04-16	3,13 %	4 000 000	4 000 000
SBAB	2027-11-09	2,93 %	3 250 000	3 350 000
SBAB	2026-07-21	2,85 %	2 475 000	2 585 000
Summa			21 883 564	22 210 888
Varav kortfristig del			14 733 564	11 328 947

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 270 949 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 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 460	206 173
El	36 739	40 014
Uppvärmning	17 416	16 669
Utgiftsräntor	37 406	42 507
Vatten	45 888	0
Förutbetalda avgifter/hyror	187 331	220 777
Summa	332 240	526 140

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 187 500	27 187 500

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att införa IMD för vatten. IMD för el finns redan. Entreprenör är vald och arbetet att installera mätarna har påbörjats under Q1 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Danderyd

Carl Kjellberg
Ordförande

Ebba Hård af Segerstad
Styrelseledamot

Jan Glevén
Styrelseledamot

Katrin Karlsson
Styrelseledamot

Simon Pettersson
Styrelseledamot

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

Johan Lindskog
Revisor

Lia Kviberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 12:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:29

DOCUMENT ID:

S1qNymLAbE

ENVELOPE ID:

H1F4yQLCZx-S1qNymLAbE

DOCUMENT NAME:

Brf Klostret 1, 769607-6855 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

eba0f3f6e1f8392394051917d49d217445051a6c697081
5a1840b9d5ccb00c9141e529a2d2759d6763dad8e9321
b56144db9b84cfc04d7d30c71abad0a39a584

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. Katrin Karlsson kaytrin@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:52 04.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.218.245
2. SIMON PETTERSSON karlsimonpettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:59 04.05.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.94.100
3. JAN ALF GLEVÉN jan.gleven@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:25 04.05.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.207.20
4. Carl William Gibson Kjellberg carl.kjellberg@qicon.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:39 04.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.216.233
5. EBBA HÅRD AF SEGERSTAD ebba.hardafsegerstad@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:25 04.05.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.128
6. JOHAN LINDSKOG johan.lindskog@garantum.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:35 05.05.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.15.114
7. Evangelia Karin Lia Kviberg lia.kviberg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:47 07.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.94.165

* 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

För

Brf Klostret 1, 769607–6855

Jag har granskat bokslutet, räkenskaperna och förvaltningen för år 2025. Bokslutet har upprättats enligt god redovisningssed.

Revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning beträffande bokslutet, räkenskaperna eller förvaltningen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2025.

Stocksund den 2026

Johan Lindskog



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 12:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:29

DOCUMENT ID:

ry9Vk7LAZI

ENVELOPE ID:

HyKEym8AZe-ry9Vk7LAZI

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE 2025 BRF KLOSTRET 1.pdf

1 page

SHA-512:

0dd6fde0f45a02800cedf493b5dff2d57ddf2c4ae78bcc40

04aaf940d1baa49298e67089220fbd57e21ff58897e9105

1dd9cd699b80c89bb1b9ca7dfbbccf0ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LINDSKOG	Signed	05.05.2026 09:36	eID	Swedish BankID
johan.lindskog@garantu m.se	Authenticated	05.05.2026 09:35	Low	IP: 212.247.15.114
2. Evangelia Karin Lia Kviber g	Signed	07.05.2026 12:46	eID	Swedish BankID
lia.kviberg@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 19:48	Low	IP: 90.227.94.165

* 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