

Årsredovisning 2025

Brf Brunnen 1

716460-2315



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brunnen 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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
Brunnen 1	2005	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 271 kvm och lokalyta om 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 751 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Leif Patrik Emanuel Sjöberg	Ordförande
Daniel Karlsson	Styrelseledamot
Jan Lundkvist	Styrelseledamot
Louise Hedberg Lundblad	Styrelseledamot
Sven Åkesson	Styrelseledamot
Björn Strååt	Suppleant
Jenny Frida Elise Johansson	Suppleant

Valberedning

Gustav Holm
Bo Bengtsson
Ewa Sieka

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Gustafsson Auktoriserad revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2022 | ● | Relineing, avloppsledningar |
| 2023 | ● | Föntermålning, kittning
Belysning trapphus, allmänna ytor
Tvättstuga, maskiner |
| 2025 | ● | Takrenovering (A-B), hängrännor mm
Ackumulatortankar värmesystem |

Planerade underhåll

- | | | |
|------------------|---|-------------------|
| 2027-2028 | ● | Takrenovering (C) |
| 2030 | ● | Elstigare |
| 2033 | ● | Fasadrenovering |

Avtal med leverantörer

Berg- och fjärrvärmesystem	Lafor Energientreprenader
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
El, belysning	EMMA Elinstallationer
Fibernät, TV	Telia Sverige
Fukt- och vattenskador	Ocab i Stockholm
Garageport	Una Portar
Hiss	St Eriks Hiss
Målning, fönster	Klings Måleri
Rörmokeri	Danderyds Rör
Skadedjursbekämpning	Nomor
Städning	Firma Helena Lundgren
Takunderhåll, takskottning	Ahlins Plåt
Trädgårdsskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggning
Tvättstuga	Söderkyl
Vinterskötsel	Hortologerna i Danderyd

Övrig verksamhetsinformation

Processen att sälja vindsytan över 1A och 1B i syfte att bygga och upplåta nya lägenheter har inte varit framgångsrik, eftersom det inte har varit möjligt att få nödvändig detaljplanförändring godkänd. Efter omfattande kontakter med Danderyds Kommun, byggbolag och konsulter bedömer styrelsen att det inte finns någon möjlighet att genomföra projektet enligt den ursprungliga planen.

Styrelsen utvärderar ifall det är möjligt och önskvärt att genomföra mindre byggprojekt för att öka lägenhetsytan, som inte förutsätter en förändrad detaljplan. Om en sådan möjlighet bedöms vara lämplig, kommer det att kräva nytt stämmobeslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen köper tjänsten ekonomisk förvaltning från Nabo sedan 2024.

Föreningen sköter teknisk förvaltningen i egen regi sedan 2007.

Årsredovisningen är sedan 2025 upprättad i enlighet med K3-regelverket.

Under verksamhetsåret har Brf. Brunnen 1 amorterat 276 260 kr på lån hos SHB.

Under en storm föll ett stort träd på taket över 1A-1B, och orsakade omfattande skada. Då stora delar av taket behövde bytas i sin helhet, och resten var i slutet av sin tekniska livslängd, beslutades att renovera hela taket över 1A-1B, ett arbete som i annat fall hade skett om några år. Skadorna och den tidigare lagda renoveringen hade kraftig påverkan på föreningens likviditet, som redan var ansträngd av de senaste årens höjda kostnads- och ränteläge. För att hantera situationen under året tog föreningen upp nytt lån på 1 500 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Sedan detta år upprättas föreningens årsredovisning enligt K3, istället för som tidigare (sedan 2014) enligt K2. Detta innebär att årsredovisningen inte i alla delar kan jämföras direkt mot föregående års.

Övriga uppgifter

Under 2025 genomförde MSB (numera Myndigheten för Civilt Försvar) tillsyn av föreningens skyddsrum, vilket visade på brister som skapats under byggarbeten under de senaste decennierna. Föreningens styrelse arbetar med att utreda hur dessa brister kan åtgärdas och vilka kostnader som är förknippade med dessa, så att åtgärder av bristerna kan budgeteras och planeras innan föreningen föreläggs att utföra dessa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 134 420	2 059 679	1 899 048	1 776 371
Resultat efter fin. poster	-287 253	-677 750	-945 589	-1 534 178
Soliditet (%)	65	68	68	67
Yttre fond	440 640	440 640	285 420	-
Taxeringsvärde	51 516 000	51 740 000	51 740 000	51 739 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	793	715	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	87,5	82	85
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 698	6 148	6 281	6 403
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 529	5 085	5 185	5 285
Sparande / kvm totalyta, kr	139	8	37	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	118	162	221
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	35	29	39	33
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	31	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	184	232	285
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	4,31	4,08	1
Räntekänslighet (%)	8,12	7,76	9	10

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

Årets förlust beror på kostnader av engångskaraktär som uppkommit i anslutning till skador orsakade av ett nedfallet träd, samt en tidigarelagd takrenovering. Föreningen har tagit upp nytt lån på 1 500 000 kr, samt ökar årsavgifterna med 10% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 236 480	-	-	31 236 480
Upplåtelseavgifter	2 351 374	-	-	2 351 374
Fond, yttre underhåll	440 640	-	-	440 640
Balanserat resultat	-2 774 080	-677 750	-	-3 451 830
Årets resultat	-677 750	677 750	-287 253	-287 253
Eget kapital	30 576 664	0	-287 253	30 289 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 451 830
Årets resultat	-287 253
Totalt	-3 739 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-3 125
Balanseras i ny räkning	-3 735 958
	-3 739 083

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	2 134 420	2 059 679
Övriga rörelseintäkter	3	131 923	507
Summa rörelseintäkter		2 266 343	2 060 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 239 515	-1 144 655
Övriga externa kostnader	9	-111 952	-173 179
Personalkostnader	10	-142 574	-138 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 397	-681 540
Summa rörelsekostnader		-2 160 438	-2 138 278
RÖRELSERESULTAT		105 905	-78 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 761	10 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 920	-609 734
Summa finansiella poster		-393 159	-599 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-287 253	-677 750
ÅRETS RESULTAT		-287 253	-677 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	45 828 780	44 169 413
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 828 780	44 169 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 828 780	44 169 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 819	6 194
Övriga fordringar	14	1 128	26 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 024	79 222
Summa kortfristiga fordringar		91 971	111 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 943	875 197
Summa kassa och bank		341 943	875 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		433 914	986 787
SUMMA TILLGÅNGAR		46 262 694	45 156 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 587 854	33 587 854
Fond för yttre underhåll		440 640	440 640
Summa bundet eget kapital		34 028 494	34 028 494
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 451 830	-2 774 080
Årets resultat		-287 253	-677 750
Summa ansamlad förlust		-3 739 083	-3 451 830
SUMMA EGET KAPITAL		30 289 411	30 576 664
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		22 000	22 000
Summa långfristiga skulder		22 000	22 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 211 505	13 987 765
Leverantörsskulder		312 455	142 607
Skatteskulder		78 348	132 151
Övriga kortfristiga skulder		47 590	48 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	301 385	246 970
Summa kortfristiga skulder		15 951 283	14 557 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 262 694	45 156 200

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 905	-78 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	666 397	681 540
	772 302	603 449
Erhållen ränta	6 761	10 075
Erlagd ränta	-391 585	-612 050
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	387 479	1 474
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 619	44 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 672	18 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	568 770	64 120
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 325 764	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 325 764	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-276 260	-276 260
Depositioner	0	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 223 740	-275 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-533 254	-211 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	875 197	1 086 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	341 943	875 197

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,63 %
Fasader	10,73 %
Balkonger	1,63 %
Fönster	9,39 %
Stamledningar VA	2,78 %
Stamledningar Värme	2,78 - 4,00 %
Styr & övervakning	5,01 %
El	3,01 %
Hissar	3,76 %
Yttertak	4,00 %

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.

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	1 843 164	1 772 292
Hysesintäkter, p-platser	186 720	181 854
Hysesintäkter, lokaler	55 338	55 008
Kabel-TV/Bredband	30 972	30 972
Övriga intäkter	18 226	19 553
Summa	2 134 420	2 059 679

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	0	510
Försäkringsersättning	131 924	0
Summa	131 923	507

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 474	74
Städning	60 703	52 500
Besiktning och service	119 382	116 942
Trädgårdsarbete	18 801	3 457
Övrigt	56 856	46 919
Snöskottning	38 444	38 816
Summa	298 660	258 707

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 153	17 379
Bostäder VVS	0	12 832
Tvättstuga	0	2 338
Trapphus/port/entr	3 880	22 605
VA	11 296	5 219
Värme	16 155	0
Ventilation	52 500	0
El	12 819	6 445
Hissar	0	13 464
Tak	7 574	0
Försäkringsärende/vattenskada	47 441	62 250
Summa	161 818	142 532

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	3 125	0
Summa	3 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	315 688	325 165
Uppvärmning	96 978	78 604
Vatten	108 179	101 956
Sophämtning	72 346	64 069
Summa	593 191	569 794

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 341	73 728
Kabel-TV	33 224	33 224
Fastighetsskatt	71 156	66 670
Summa	182 721	173 622

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 827	13 969
Övriga förvaltningskostnader	36 566	89 639
Revisionsarvoden	25 435	23 072
Ekonomisk förvaltning	44 124	46 498
Summa	111 952	173 179

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 200	109 952
Sociala avgifter	30 374	28 952
Summa	142 574	138 904

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	398 761	609 276
Övriga räntekostnader	1 159	458
Summa	399 920	609 734

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 175 791	51 175 791
Årets inköp	2 325 764	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 501 555	51 175 791
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 006 378	-6 324 838
Årets avskrivning	-666 397	-681 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 672 775	-7 006 378
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 828 780	44 169 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 005 768</i>	<i>23 005 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 734 000	25 396 000
Taxeringsvärde mark	21 782 000	26 344 000
Summa	51 516 000	51 740 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 401	266 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 401	266 401
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-266 401	-266 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-266 401	-266 401
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 128	26 174
Summa	1 128	26 174

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 552	34 616
Försäkringspremier	26 532	25 269
Kabel-TV	8 306	8 306
Förvaltning	12 634	11 031
Summa	83 024	79 222

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,35 %	4 983 500	5 101 500
Stadshypotek	2026-03-30	2,35 %	6 728 005	6 886 265
Stadshypotek	2026-09-23	2,36 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-10-12	2,38 %	1 500 000	
Summa			15 211 505	13 987 765
Varav kortfristig del			15 211 505	13 987 765

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 830 205 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 135	15 737
Städning	4 375	0
El	36 670	43 099
Uppvärmning	8 570	7 161
Utgiftsräntor	11 377	3 042
Vatten	26 607	0
Förutbetalda avgifter/hyror	196 651	177 931
Summa	301 385	246 970

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 mottog föreningen försäkringsersättning för den skada på taket som uppkommit, med 639 696 kronor. Total ersättning, inklusive delar som utbetalades under 2025, var 695 075 kronor. För att hantera kostnader och öka likviditeten i närtid ökar medlemsavgifterna per 2026-01-01 med 10%. Ytterligare avgiftsökningar förväntas inte behövas under 2026, men sannolikt behöver avgifterna öka mer än inflationen kommande år. Under 2026 planerar Brf Brunnen 1 att amortera ca 280 000 kr på lån hos SHB.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Jan Leif Patrik Emanuel Sjöberg
Ordförande

Daniel Karlsson
Styrelseledamot

Jan Lundkvist
Styrelseledamot

Louise Hedberg Lundblad
Styrelseledamot

Sven Åkesson
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto
Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 09:42

DOCUMENT ID:

r1gdWUFUQTWI

ENVELOPE ID:

Skd-t8maWe-r1gdWUFUQTWI

DOCUMENT NAME:

Brf Brunnen 1, 716460-2315 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

ccaf0e833efbce3001ed59972e2345cf1dcc8f3efc1e5584
9850867437c89f7b249e051379cb860d08fc3c2d856b09
91ff70fa991b5a8f9c023cb4102982868e

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. Jan Leif Patrik Emanuel Sjöberg janne@brfbrunnen1.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:58 20.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.10
2. SVEN ÅKESSON sven@brfbrunnen1.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:50 20.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 193.44.228.106
3. DANIEL KARL ERIK KARLSSON daniel@brfbrunnen1.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:05 22.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.143.21
4. JAN LUNDKVIST jan.lundkvist@live.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:06 20.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.141.240
5. LOUISE HEDBERG LUNDBLAD louise@brfbrunnen1.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:41 22.04.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.176
6. Jan Ingemar Gustafsson jan.gustafsson@allegretto.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:45 23.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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

 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