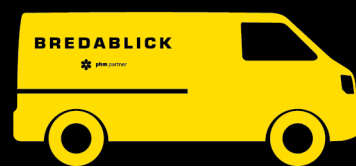


Brf Russin 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Russin 1

Org.nr: 769634-6027

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Russin 1, 769634-6027, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Svagdrickan ga:1, Stockholm Svagdrickan ga:2 samt Stockholm Svagdrickan ga:3. Gemensamhetsanläggningarna Stockholm Svagdrickan ga:1, Stockholm Svagdrickan ga:2 samt Stockholm Svagdrickan ga:3 ändamål är att förvalta förråd, gård, cykelrum, spillvattenledningar, kallvatten- och varmvattenledningar, varmvattencirkulation, fjärrvärme, undercentral, fjärrvärmeväxlare samt avfallshantering, miljörum och cyckelpoolsrum.

Styrelse

Ordförande	Gábor Nagy	2026
Ledamot	Martina Olsson	2026
Ledamot	Jessica Rud	2026
Ledamot	Wille Wilhelmsson	2026
Suppleant	Albert Emini	2026
Suppleant	Mats Tärnfors	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Svagdrickan 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adresser är Russinvägen 7 och 9.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 10 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
37	2

Total tomtarea:	1 386	kvm
Total bostadsarea:	1 106	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 106	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-07-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Städning	Bredablick Förvaltning Stockholm
Avfallshantering	LL Återvinning
Elavtal avseende volym	GodEl i Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 104 kr (44 595 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 58 505 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 53 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde inga upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 16 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 18 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023 då avgifterna höjdes med 35 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 154	2 173	1 917	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 337	- 485	- 63	- 18
Förändring av underhållsfond, tkr	59	54	-6	
Resultat efter fondförändringar, tkr	-396	-539	-58	
Sparande / kvm	156	158	468	
Soliditet, (%)	83	82	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 643	1 647	1 458	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	84	82	82	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 549	1 582	1 377	
Driftkostnad, kr/kvm	1 004	910	799	
Energikostnad, kr/kvm	450	346	377	
Ränta, kr/kvm	462	517	320	
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	53	50	50	
Skuldsättning, kr/kvm	13 489	13 630	14 088	14 231
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 489	13 630	14 088	14 231
Räntekänslighet, (%)	8	8	10	
Snittränta, (%)	3.42	3.7	2.27	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 620 000	102 597	- 183 703	- 485 347
Disposition enligt föreningsstämma			-485 347	485 347
Avsättning till underhållsfond		58 505	-58 505	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning				
Upplåtelseavgifter	362 500			
Årets resultat				- 337 386
Vid årets slut	73 982 500	161 102	- 727 555	- 337 386

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 669 050
Årets resultat före fondförändring	- 337 386
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 58 505
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 1 064 941

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 064 941
Totalt	- 1 064 941

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 091 166

2 049 211

Övriga rörelseintäkter

3

62 527

123 457

Summa rörelseintäkter

2 153 693

2 172 668

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-40 104

-44 595

Driftskostnader

5

-1 110 262

-1 006 742

Övriga kostnader

6

-261 132

-343 122

Personalkostnader

7

-63 081

-201 003

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-509 438

-509 438

Summa rörelsekostnader

-1 984 017

-2 104 900

RÖRELSERESULTAT

169 676

67 768

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 423

5 306

Räntekostnader

-510 485

-558 421

Summa finansiella poster

-507 062

-553 115

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-337 386

-485 347

RESULTAT FÖRE SKATT

-337 386

-485 347

ÅRETS RESULTAT

-337 386

-485 347



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	87 324 363	87 833 801
Summa materiella anläggningstillgångar		87 324 363	87 833 801
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 324 363	87 833 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	665 923	712 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	416 653	231 903
Kundfordringar		124 114	116 665
Summa kortfristiga fordringar		1 206 690	1 061 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	21 906	1 498
Summa kassa och bank		21 906	1 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 228 596	1 062 687
SUMMA TILLGÅNGAR		88 552 959	88 896 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 982 500	73 620 000
Underhållsfond		161 102	102 597
Summa bundet eget kapital		74 143 602	73 722 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-727 555	-183 703
Årets resultat		-337 386	-485 347
Summa fritt eget kapital		-1 064 941	-669 050
SUMMA EGET KAPITAL		73 078 661	73 053 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	7 382 125	7 459 625
Summa långfristiga skulder		7 382 125	7 459 625
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 382 125	7 459 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	7 537 125	7 614 625
Leverantörsskulder		115 974	329 863
Övriga skulder		-733	833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	438 807	436 995
Depositioner		1 000	1 000
Summa kortfristiga skulder		8 092 173	8 383 316
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 092 173	8 383 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 552 959	88 896 488

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	169 676	67 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	509 438	509 438
Summa	679 114	577 207
Erhållen ränta	3 423	5 306
Erlagd ränta	-510 485	-558 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 052	24 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-166 435	-188 281
Förändring av rörelseskulder	-213 643	337 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-208 026	173 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-155 000	-155 000
Upplåtelse	362 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	207 500	-155 000
Årets kassaflöde	-526	18 167
Likvida medel vid årets början	688 348	670 181
Likvida medel vid årets slut	687 822	688 348

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120
Värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Rest	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 713 496	1 710 540
Hyror p-platser/garage	137 159	149 050
Överlåtelseavgifter	14 625	5 730
Pantsättningsavgifter	16 933	8 024
Avgift andrahandsupplåtelse	105 805	105 782
Debiterade elkostnader	103 148	70 085
Totalt årsavgifter och hyror	2 091 166	2 049 211

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	62 527	123 457
Totalt övriga rörelseintäkter	62 527	123 457

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 61 703 kr i form av vidarefaktureringar till Brf Russin 2, Brf Russin 3 och Russingaraget Fastighetsutveckling AB.



Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	1 825
Reparation hiss	2 494	1 576
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 434	0
P-platser/garage	4 356	0
Reparation markytor	0	2 451
Klottersanering	4 544	0
Vattenskador	0	6 563
Övrigt	631	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 633	18 813
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 837	4 079
VA & sanitet, installationer	0	1 294
Värme, installationer	1 331	0
Ventilation, installationer	0	7 994
El, installationer	11 844	0
Totalt reparationer	40 104	44 595

Not 5. Driftskostnader

	2025	2024
El	183 650	144 615
Uppvärmning	211 519	157 233
Vatten och avlopp	102 856	81 075
Avfallshantering	44 906	55 428
Teknisk förvaltning	212 808	229 478
Serviceavtal	3 452	3 152
Besiktningsskostnader	30 701	83 061
Bevakningskostnader	3 792	28 006
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 310	61 167
Bredband	7 513	7 516
Kabel-TV	4 888	1 238
Försäkringar	19 893	18 997
Förbrukningsmaterial	2 375	3 825
Arrendeavgifter	263 600	131 950
Totalt driftskostnader	1 110 262	1 006 742

I posten Arrendeavgifter 2024 ingår en kreditfaktura från 2022 som gör summan jämförelsestörande.

Not 6. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	143 093	123 053
Revision	22 750	41 000
Tele och post	3 699	4 846
Jurist- och advokatkostnader	14 656	146 250
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 448
Bankkostnader	6 998	6 285
Frakter och transporter	0	1 982
IT-tjänster	7 905	3 985
Övriga externa tjänster	4 375	500
Övriga externa kostnader	57 657	13 773
Totalt övriga kostnader	261 132	343 122

I posten revision ingår kostnad under 2024 för både år 2023 och 2024.



Not 7. Personalkostnader

	2025	2024
Övriga arvoden	0	100 020
Sociala kostnader	15 081	46 508
Styrelsearvode	48 000	48 000
Utbildning	0	6 475
Totalt personalkostnader	63 081	201 003

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	509 438	509 438
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	509 438	509 438

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
I eget förvar	0	0
Summa:	43 300 000	43 300 000

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	40 266 500	40 266 500
Mark	48 754 000	48 754 000
Utgående anskaffningsvärden	89 020 500	89 020 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 186 699	- 677 261
Årets avskrivning på byggnader	- 509 438	- 509 438
Utgående avskrivningar	-1 696 137	-1 186 699
Utgående redovisat värde	87 324 363	87 833 801
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 570 363	39 079 801
Mark	48 754 000	48 754 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	11 800 000
	37 800 000	40 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 800 000	40 800 000
	37 800 000	40 800 000

Not 11. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7	1 226
Momsfordran	0	24 546
Avräkningskonto Bredablick Förvaltning	665 916	686 849
Summa	665 923	712 621

Avräkningskontot avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	416 653	231 903
Summa	416 653	231 903

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	21 906	1 499
Summa	21 906	1 499

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 537 125	7 614 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 382 125	7 459 625
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	14 919 250	15 074 250

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske bank	2027-02-01	2,87 %	-77 500	7 459 625	7 537 125
Danske bank*	2026-01-31	3,75 %	-77 500	7 459 625	7 537 125
Summa skulder till kreditinstitut			-155 000	14 919 250	15 074 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 2 år hos Danske Bank med en ränta på signeringsdatum på 2,70%.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 082	63 082
Upplupna räntekostnader	83 656	95 596
Förutbetalda intäkter	205 726	227 539
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 000
Upplupna kostnader	63 843	29 778
Summa	438 807	436 995



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Gábor Nagy
Ordförande

Martina Olsson
Ledamot

Jessica Rud
Ledamot

Wille Wilhelmsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:34

SENT BY OWNER:

Dilshad Taib • 19.05.2026 09:27

DOCUMENT ID:

BJ9y-qt1zl

ENVELOPE ID:

r1lFJZqtKML-BJ9y-qt1zl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Russin 1.pdf

16 pages

SHA-512:

8ef86aec7ee489d103964feed6a7b435e48bb61d15c193
e74bea4b008d67b2f7e5d3fad3f90b631b1c5233979da5
2a8302a3bb979e10ca4fa8d93493e604699d

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
MARTINA OLSSON	 Signed	19.05.2026 09:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/02)
	Authenticated	19.05.2026 09:30	Low	
JESSICA RUD	 Signed	19.05.2026 09:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/06/12)
	Authenticated	19.05.2026 09:46	Low	
WILLE WILHELMSSON	 Signed	19.05.2026 13:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/03/06)
	Authenticated	19.05.2026 12:59	Low	
GÁBOR NAGY	 Signed	19.05.2026 13:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/07/07)
	Authenticated	19.05.2026 13:53	Low	
Joakim Rickard Häll	 Signed	19.05.2026 18:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
	Authenticated	19.05.2026 15:59	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Russin 1, org.nr. 769634-6027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Russin 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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, förfälskning, 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 BRF Russin 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 prövar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-19 16:33:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: H5EEH-N5KEO-X8X2F-UTCHJE1ZXX-WP1KI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrätthavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

