

Årsredovisning 2025

Brf Åkermannen 41

716422-0886



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkermannen 41

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. 17

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 1992-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Åkermannen 41 med adresserna Kungsholmsgatan 30 och Norra Agnegatan 32 i Stockholm, byggd 1887 och har värdeår 1986.	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 356 kr kvm och 3 lokaler om 182 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Fahlén	Ordförande
Carl-Johan Vilhelm Lindström	Styrelseledamot
Lars Erik Edholm	Styrelseledamot
Lars Henrik Bäckesjö	Styrelseledamot
Diana Petroff	Styrelseledamot
Martin Inaeus	Suppleant

Valberedning

Ruth Wiberg och Hanna Bigum

Firmateckning

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

Revisorer

Börje Krafft	Auktoriserad revisor	Add & Subtract AB
Nicklas Widén	Revisor	Add & Subtract AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2006 | ● | Renovering av hissar |
| 2007 | ● | Ny värmecentral
Ny Ekport installerad NAG |
| 2008 | ● | Fasadarbete |
| 2010 | ● | Stamspolning |
| 2012 | ● | Byte tvättmaskin/tumlare |
| 2013 | ● | Ny underhållsplan utarbetad
Kabelbyte på hiss NAG
Ommålning av yttertak
Nytt takvärmesystem/snörasskydd
Tätning av bultgenomförningar på yttertak |
| 2014 | ● | Kontroll/byte av grenrör i källare |
| 2015 | ● | Fjärrvärmecentral intrimmad av Fortum
Byte horisontella avloppsrör i källare
Ny cirkulationspump till radiatorsystem
Fasadåtgärd på skorsten
Säkerhetsanordning på tak |
| 2016 | ● | Miljöinspektion, kontroll av varmvattentemp
Ny varmvattencirkulationspump
Fasadrenovering bv mot KHG/NAG
Installation av termometer för varmvattenretur |
| 2017 | ● | Ny motorventil till varmvattencirkulationen |

- 2017** ● Allmän stamspolning av båda huskropparna
Byte av huvudavloppsrör i solariekällaren
- 2018** ● Installation av ny frånluftfläkt
Radonmätning i hela fastigheten utan anmärkning
OVK-Kontroll utan anmärkning efter att fel åtgärdats
Installation av ny frånluftfläkt
Byte av ny tvättmaskin i tvättstugan
Hyreslägenhet har försetts med nytt kylskåp och ny spisfläkt
Byte till ny tvättmaskin i tvättstugan
Hyreslägenhet har försetts med nytt kylskåp och ny spiskåpa
- 2019** ● Hyreslägenhet, installation av regelriktiga kopplingar för diskmaskin
Hiss KHG - styrenhet utbytt
Energideklaration av Anticimex visar effektivare energianvändning
Fortsatt arbete med utbyta avloppsrörstammar
Ytbehandling av ytterportar för KHG och Solariet
Förbättring av lås/vred och dörrar
EI-central säkerhetsupgraderad
- 2020** ● Större hissfel åtgärdade under året
Nya utrymningsskyltar i källaren
Genomgång av flertal av föreningens avtal
Förbättringar av torktumlare och torkskåp
- 2021** ● Åtgärd av hiss NAG efter besiktningsanmärkning, bl a byte av styrfoder, fastsättning av korgram
Relining av brustet horisontellt avloppsrör i vägg under lgh 269
Hiss KHG, byte av pilotventiler i hydraulsystemet
Renovering av hiss NAG, bl a ompackning av cylinder, ventiler, byte av lägesvimplar, styrsystem S3
- 2022** ● Renovering av karmar till källarens plåtdörrar. Nya plåtar i dörrarnas under del
Fotografering och tryckspolning av rör fram till tvättstugan
Två träd har avverkats på innergård p g a ålder och sjukdom
Byte av fleykerdjor till hiss KHG. Montering av hyllor och krokar för redskap i gårdshuset
Montering av elektriska dörröppnare NAG inre port, handikappanpassning bekostas av Sthlm Stad
Byte av avloppsrör i källaren p g a läckage och extrem yttre rostbildning
Hyreslägenhet: Byte av toalettdörr och reparation av sovrumsfönster
- 2023** ● Målning av tak på gårdshuset och montering av av trefasuttag i EI-central
Elsäkerhetskontroll med åtgärd av Rödjare
Byte av avloppsrör i UC och div avloppsrör i källaren
Byte av lås på två portkodsomkopplare NAG
Byte av torkskåp Energispartyp av Dorab
- 2024** ● Konsultundersökning med åtgärdsförslag om fönsterrenovering/byte
Justering av trappomkopplare i källaren, renovering av balkongdörr lgh nr 295
Hyreslgh, Renovering av tvättställ och toalett, byte av toastol i lilla WC

- 2024** ● OVK Besiktning. Renovering av returrör för vid elcentral. Optimering av värmesystem Chemi Clean AB
Renovering av ytskikt på murens baksida på innergården och övre del på skorsten
Byte av grenrör avlopp vid avloppets utgång till KHG
- 2025** ● Byte av groda i tak på lgh 283 tillhörande badrum lgh 286
Byggt pergola på innergården
Montering av brandsläckare i miljörummet
Byte och relining av avloppsrör i tvättstuga
Målning av golv i UC och bättringar i källargångar samt målning av ytterdörr mot gård
Byte av nästan samtliga horisontella avloppsrör i källare, ca 10% kvar
Stamspolning och fotografering av samtliga avloppsrör och stammar
Värmeoptimering via Stockholm Exergi

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av fönster, renovering/byte av hissar och renovering av miljörum.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Styrelsen tillsammans med Åkerlunds fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har utvecklats väl under året. Kassaflödet under året var positivt med ca 2 804 tkr jämfört med ca 1 551 tkr året innan. Årets kassaflöde har påverkats positivt med 9 500 tkr av ombildning av en hyreslägenhet till bostadsrätt. Affären slutfördes under maj 2025. Föreningens lån hos Swedbank har amorterats med 5 465 027 kr till 666 931 kr vilket är den kvarvarande delen av Kapitalinsats 2 (K2) som ännu inte är inbetald.

Föreningens medlemmar, d v s de som inte redan gjort det fullt ut, har möjlighet i överenskommelse med styrelsen att betala in resterande del av kapitalinsats 2 (benämns K2). Fullständig redogörelse för aktuellt läge, villkoren och årsavgiftsberäkningen lämnas som bilaga till årsredovisningen. För närvarande har 93% av kapitalinsats 2 inbetalats, se vidare i bilaga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse som motsvarar 10% av prisbasbeloppet per år. Styrelsen godkänner inte Airbnb uthyrning och liknande enligt rekommendationer från Fastighetsägarföreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 825 808	1 900 002	1 807 544	1 542 262
Resultat efter fin. poster	-47 247	-62 103	-15 972	-83 844
Soliditet (%)	95	60	65	64
Yttre fond	1 280 880	993 206	737 572	387 572
Taxeringsvärde	106 962 000	112 721 000	112 721 000	112 721 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	542	516	421
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,1	63,7	63,2	61,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	283	2 744	2 744	2 839
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	263	2 416	2 416	2 500
Sparande / kvm totalyta, kr	226	80	111	47
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	30	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	151	137	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	215	196	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	4,57	4,25	1,55
Räntekänslighet (%)	0,54	5,06	5,32	6,75

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

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet. Under planerat underhåll är de stora kostnaderna VA (byte och relining av rör i källare, ca 128 tkr) och kostnader (ca 191 tkr) för planering och förberedning av fönsterbyte i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Medlemsinsatser 1	3 715 744	-	9 500 000	13 215 744
Medlemsinsatser 2	8 533 061	-	-	8 533 061
Fond, yttre underhåll	993 206	-	287 674	1 280 880
Balanserat resultat	-1 092 487	-62 103	-287 674	-1 442 264
Årets resultat	-62 103	62 103	-20 169	-20 169
Eget kapital	12 087 421	0	9 479 831	21 567 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 442 264
Ansamlad förlust	-47 247
Totalt	-1 489 510

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-417 668
Balanseras i ny räkning	-1 421 842
	-1 489 510

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	1 825 808	1 900 002
Övriga rörelseintäkter	3	240 286	2 171
Summa rörelseintäkter		2 066 094	1 902 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 723 464	-1 378 396
Övriga externa kostnader	9	-160 141	-118 940
Personalkostnader	10	-4 995	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 448	-203 448
Summa rörelsekostnader		-2 092 048	-1 705 779
RÖRELSERESULTAT		-25 954	196 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 643	21 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-121 936	-280 323
Summa finansiella poster		-21 293	-258 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 247	-62 103
ÅRETS RESULTAT		-47 247	-62 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	16 201 830	16 405 278
Maskiner och inventarier	13	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		16 201 832	16 405 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 201 832	16 405 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 348	42 170
Övriga fordringar	14	50 722	44 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	141 675	123 449
Summa kortfristiga fordringar		213 745	210 237
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 228 911	3 425 283
Summa kassa och bank		6 228 911	3 425 283
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 442 657	3 635 520
SUMMA TILLGÅNGAR		22 644 489	20 040 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 748 805	12 248 805
Fond för yttre underhåll		1 280 880	993 206
Summa bundet eget kapital		23 029 685	13 242 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 442 264	-1 092 487
Årets resultat		-47 247	-62 103
Summa fritt eget kapital		-1 489 510	-1 154 590
SUMMA EGET KAPITAL		21 540 175	12 087 421
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	666 931	6 131 958
Leverantörsskulder		150 587	67 928
Skatteskulder		5 555	5 972
Övriga kortfristiga skulder		27 127	1 452 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	254 114	294 864
Summa kortfristiga skulder		1 104 314	7 953 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 644 489	20 040 800

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-25 954	196 395
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 448	203 448
	177 494	399 843
Erhållen ränta	81 305	21 826
Erlagd ränta	-158 996	-293 357
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 803	128 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 508	2 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 327 639	1 419 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 231 344	1 550 603
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 500 000	0
Amortering av lån	-5 465 027	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 034 973	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 803 629	1 550 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 425 283	1 874 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 228 911	3 425 283

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkermannen 41 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 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 %

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	1 242 228	1 212 132
Hysesintäkter, bostäder	69 288	181 557
Hysesintäkter, lokaler	507 647	498 144
Övriga intäkter	6 645	8 169
Summa	1 825 808	1 900 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	-4
Övriga intäkter	0	2 176
Återvunnen moms	240 279	0
Summa	240 286	2 171

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 576	39 336
Städning	48 715	45 017
Besiktning och service	64 073	66 104
Trädgårdsarbete	7 267	4 223
Snöskottning	5 495	5 302
Summa	165 127	159 981

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hysesrätt	0	16 718
Tvättstuga	2 279	3 956
Dörrar och lås/porttele	11 394	31 446
VA	42 659	20 910
El	0	2 304
Hiss, reparation	786	39 538
Gård/markytor	0	27 777
Summa	57 119	142 649

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	35 369	0
VA	127 643	0
Värme	0	28 366
Hissar	63 709	0
Fönster	190 947	33 960
Summa	417 669	62 326

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 949	67 217
Uppvärmning	404 329	382 812
Vatten	105 403	96 184
Sophämtning	40 867	17 081
Summa	625 548	563 294

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 118	36 541
Tomträttsavgälder	313 400	313 400
Kabel-TV	5 868	5 724
Fastighetsskatt	99 616	94 480
Summa	458 002	450 145

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 024	1 399
Övriga förvaltningskostnader	94 445	25 778
Juridiska kostnader	1 830	32 342
Revisionsarvoden	14 415	15 046
Ekonomisk förvaltning	45 427	42 897
Konsultkostnader	0	1 478
Summa	160 141	118 940

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	121 936	280 323
Summa	121 936	280 323

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 345 154	20 345 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 345 154	20 345 154
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 939 876	-3 736 428
Årets avskrivning	-203 448	-203 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 143 324	-3 939 876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 201 830	16 405 278
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 902 000	37 550 000
Taxeringsvärde mark	67 060 000	75 171 000
Summa	106 962 000	112 721 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 723	156 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 723	156 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-156 721	-156 721
Utgående ackumulerad avskrivning	-156 721	-156 721
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2	2

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 722	44 618
Summa	50 722	44 618

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 319	10 889
Försäkringspremier	16 591	15 892
Kabel-TV	1 481	1 467
Tomträtt	78 350	78 350
Förvaltning	18 595	16 851
Inkomsträntor	19 339	0
Summa	141 675	123 449

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,73 %	666 931	6 131 958
Summa			666 931	6 131 958
Varav kortfristig del			666 931	6 131 958

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 666 931 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	6 417	4 197
El	7 939	8 383
Uppvärmning	55 230	51 469
Utgiftsräntor	3 234	40 294
Vatten	17 611	15 868
Förutbetalda avgifter/hyror	148 683	159 653
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	254 114	294 864

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra föreningsstämma 2026-01-15. Beslut om stadgeförändringar och beslut om investering i nya fönster.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Carl-Johan Vilhelm Lindström
Styrelseledamot

Diana Petroff
Styrelseledamot

Lars Erik Edholm
Styrelseledamot

Lars Henrik Bäckesjö
Styrelseledamot

Marcus Fahlén
Ordförande

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

Add & Subtract AB
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:

H1HgbbtTZe

ENVELOPE ID:

HkSIW-Kabl-H1HgbbtTZe

DOCUMENT NAME:

Brf Åkermannen 41, 716422-0886 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

06b020e6ac9cedd3eae544eb0f491e71545a975bb44cc9
db5de2c8acb0226e65a4f7922f324a1b1d37f498eae12
2dd7dd651d8b546e72e60d0fd38aab800dbc

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. LARS ERIK EDHOLM lasse.edholm@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:16 24.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.5
2. Carl-Johan Vilhelm Lindström lindstromjohan@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:54 27.04.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.4.78
3. Diana Petroff dianapetroff@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:18 27.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.251.92
4. Johan Olof Marcus Fahlén marcus.fahlen@db.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:32 24.04.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.150.118
5. LARS HENRIK BÄCKESJÖ henrik@backesjo.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:07 28.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje.krafft@addsubtract.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:35 28.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.52.1

* 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 Åkermannen 41, org.nr 716422-0886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkermannen 41 för år 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2025. Jämförelsetalen i årsredovisningen har därmed inte varit föremål för en revision enligt International Standards on Auditing (ISA).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkermannen 41 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:

ryrgbWKa-g

ENVELOPE ID:

SJBeWZFabe-ryrgbWKa-g

DOCUMENT NAME:

RB A?kermannen 41.pdf

3 pages

SHA-512:

a19f0f10f57c7e0dec714611246dff679e382c6a4ecff5e3
cd97227785c5fcdd2f9905ad4414eff621f87a25e0c2ac7
227f241727fe6be30a89d2c42e98161d4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	28.04.2026 09:32	eID	Swedish BankID
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	28.04.2026 09:32	Low	IP: 213.212.52.1

* 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