



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kolet

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolet med säte i Nacka org.nr. 769634-5706 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nacka Orminge 45:3	2021-01-01	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	garageplatser	810
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 640
Totalt 158 objekt		6 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 16 st 1 rok, 48 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Norgren	Ordförande	2023-12-21	2025-05-21
Axel Ericsson	Ordförande	2025-05-22	
Axel Ericsson	Ledamot	2025-02-28	2026-05-21
Nils Garpö	Ledamot	2025-05-22	
Sofia Paumgarten-Hohenschwangau-Erbach	Ledamot	2024-05-15	2025-05-21
Reza Jajarmizadeh	Ledamot	2025-02-28	
Christian Åkerlund	Ledamot	2025-05-22	
Martin Lind	Ledamot	2025-05-22	
Daniel Keyvanpour	Ledamot	2023-12-21	2025-05-21
Anna-Karin Sönne	Suppleant	2023-06-16	
Laila Borg	Suppleant	2025-05-22	
Malaika Nontuthuzelo Mqulo	Suppleant	2025-05-22	

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Axel Ericsson, Christian Åkerlund, Reza Jajarmizadeh, Martin Lind eller Nils Garpö.

Revisorer har varit: Lars Jäderström vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Strawberry Audit AB.

Valberedning har varit: Felicia Blick och Jonas Månsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning: Föreningen har från 2025-01-01 höjt avgifterna med 5 %.Denna höjning är baserad på både den ekonomiska planen som föreningen följer och de fortsatt höga räntorna på föreningens lån.

Underhållsplanen uppdaterades under 2023 och är därav aktuell.

Större händelser/projekt i föreningen som slutförts eller arbetats med under 2025:

- * Extra stämma med omröstning för nya stadgar, och två nya styrelsemedlemmar invalda efter avhopp på ordinarie styrelsen. Stadgar fastläses på ordinarie stämman i Maj.
- * 3 nya styrelsemedlemmar invalda på stämman i Maj och 2 nya suppleanter (2 styrelsemedlemmar blev omvalda och 1 suppleant omvald).
- * Reza Jajarmizadeh invald som Brf Kolets representant i Nybacka SFF.
- * Brandlägenheten på 7I återställdes och ärendet slutreglerades med försäkringsbolaget.
- * Upphandling nytt serviceavtal för hiss (som gäller från Dec 2026) samt beställning av uppgraderad nödtelefon (detta behövs pga att 2g/3g nätet stängs ne)
- * Ny försäkring efter att tidigare försäkringsbolaget valde att inte fortsätta samarbetet. Detta var väldigt tidskrävande för styrelsen under 2-3 månaders tid eftersom det visade sig att riskaptiten för vår typ av hus var nästan obefintlig på den svenska försäkringsmarknaden.
- * Hanterat en vattenskada på 7I.
- * Hanterat en vattenskada på 7F. Ej slutförd.
- * Radonmätning genomgång på 7H och 7F.
- * Serviceavtal på avfuktare som tjänar utrymme mellan hus och garage på 7I.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Återställandet av lägenheterna efter bränderna som skedde under 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	5-årsbesiktning av fastigheten
2027	OVK(Obligatorisk ventilationskontroll)

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-79	195	99	347	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 362	15 328	15 374	15 421	15 467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 281	15 328	15 374	15 421	15 467
Räntekänslighet, %	18	19	17	16	47
Energikostnad, kr/kvm	105	122	158	133	62
Årsavgifter, kr/kvm	839	798	762	739	287
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	65	86	76	85
Totala intäkter, kr/kvm	929	1 234	899	968	339
Nettoomsättning, tkr	5 552	5 217	4 943	4 859	1 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 341	-3 886	-4 273	-2 874	-110
Soliditet, %	74	75	75	75	74

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar, försäkringsskador samt ökade försäkringskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 022 494 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -65 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om löpande se över föreningens ekonomi genom att exempelvis strukturera upp en plan hur avgiftshöjningarna ska förändras under flera år. Därmed kommer det att ske avgiftshöjningar under kommande år. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	273 200 000	0	0	273 200 000
Underhållsfond, kr	244 606	0	79 068	323 674
S:a bundet eget kapital, kr	273 444 606	0	79 068	273 523 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 183 188	-3 886 310	-79 068	-12 148 566
Årets resultat, kr	-3 886 310	3 886 310	-5 341 014	-5 341 014
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 069 498	0	-5 420 082	-17 489 580
S:a eget kapital, kr	261 375 108	0	-5 341 014	256 034 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 200 kr samt ianspråktagande skett med 90 132 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 069 498
Årets resultat, kr	-5 341 014
Reservation till underhållsfond, kr	-169 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 132
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 489 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-17 489 580
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 552 175	5 216 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	437 158	1 741 965
Summa Rörelseintäkter		5 989 333	6 958 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 002 267	-3 698 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 375	-62 872
Personalkostnader	Not 6	-62 598	-63 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 833 991	-4 833 991
Summa Rörelsekostnader		-9 024 230	-8 658 673
Rörelseresultat		-3 034 897	-1 700 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 938	22 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 323 056	-2 208 546
Summa Finansiella poster		-2 306 118	-2 186 284
Resultat efter finansiella poster		-5 341 014	-3 886 310
Resultat före skatt		-5 341 014	-3 886 310
Årets resultat		-5 341 014	-3 886 310

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	341 164 037345 998 027
Summa Materiella anläggningstillgångar		341 164 037345 998 027
Summa Anläggningstillgångar		341 164 037345 998 027
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		5 02018
Aktuell skattefordran		47 4520
Övriga kortfristiga fordringar		1 986 7263 263 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	523 586321 073
Summa Kortfristiga fordringar		2 562 7843 584 124
Kassa och bank		
Kassa och bank		02 578
Summa Kassa och bank		02 578
Summa Omsättningstillgångar		2 562 7843 586 702
Summa Tillgångar		343 726 821349 584 729

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 200 000	273 200 000
Fond för yttre underhåll		323 674	244 606
Summa Bundet eget kapital		273 523 674	273 444 606
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 148 566	-8 183 188
Årets resultat		-5 341 014	-3 886 310
Summa Ansamlad förlust		-17 489 580	-12 069 498
Summa Eget kapital		256 034 094	261 375 108
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	27 725 025	57 086 925
Summa Långfristiga skulder		27 725 025	57 086 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	58 461 900	29 361 900
Leverantörsskulder		434 796	556 747
Skatteskulder		0	180 298
Övriga kortfristiga skulder		6 589	13 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 064 417	1 010 479
Summa Kortfristiga skulder		59 967 702	31 122 696
Summa Skulder		87 692 727	88 209 621
Summa Eget kapital och skulder		343 726 821	349 584 729

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 034 897	-1 700 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 833 991	4 833 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 833 991	4 833 991
Erhållen ränta	16 337	22 262
Erlagd ränta	-2 353 551	-2 143 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-538 120	1 012 731
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-259 875	-201 429
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-224 499	835 746
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-484 374	634 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 022 494	1 647 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-261 900	-261 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 900	-261 900
Årets kassaflöde	-1 284 394	1 385 148
Likvida medel vid årets början	3 265 332	1 880 185
Likvida medel vid årets slut	1 980 939	3 265 332

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Från 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala yta. Detta påverkar jämförbarheten i nyckeltalsöversikten mellan det här året med tidigare. I Brf Kolets fall tillkommer en yta på 810 m².

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 730 365	4 500 048
	Hyror lokaler	0	4 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	801 576	676 172
	Hyror övrigt	55 000	0
	Övriga primära intäkter	54 113	36 056
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 641 054	5 217 100
	Hysesbortfall	-88 879	-418
	<i>Summa</i>	-88 879	-418
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 552 175	5 216 682
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	433 470	1 741 965
	Övriga sekundära intäkter	3 688	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	437 158	1 741 965
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 618 352	-1 579 656
	Reparationer	-234 271	-80 546
	Planerat underhåll	-90 132	-93 794
	Försäkringsskador	-1 249 682	-962 196
	El	-259 245	-329 112
	Uppvärmning	-331 632	-356 763
	Fastighetsförsäkring	-283 010	-125 423
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 008	-171 150
	Övriga driftkostnader	-28 950	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 002 267	-3 698 640

Fastighetsskatt och fastighetsavgift är positivt pga felberäkning i 2024s bokslut som korrigeras här

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 490	-2 156
	Administrationskostnader	-59 156	-37 419
	Extern revision	-40 776	-20 935
	Föreningsverksamhet	-3 314	-3 158
	Övriga förvaltningskostnader	-15 640	1 396
	Summa Övriga externa kostnader	-125 375	-62 872

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-48 600	-48 600
	Sociala avgifter	-13 998	-14 570
	Summa Personalkostnader	-62 598	-63 170

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	215 482 493	215 482 493
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 017 507	145 017 507
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	360 500 000	360 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 501 973	-9 667 982
	Årets avskrivningar	-4 833 991	-4 833 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 335 963	-14 501 973
	<i>Utgående redovisat värde</i>	341 164 037	345 998 027
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	148 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	185 000 000	176 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 311 500	87 311 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 311 500	87 311 500
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	601	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 985	321 073
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	523 586	321 073

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,17%	2027-07-14	27 986 925	261 900
SBAB Bank AB	2,66%	2026-07-17	29 100 000	0
SBAB Bank AB	1,13%	2026-07-17	29 100 000	0
			86 186 925	261 900
Långfristig del			27 725 025	
Nästa års amortering av långfristig skuld			261 900	
Lån som ska konverteras inom ett år			58 200 000	
Kortfristig del			58 461 900	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			261 900	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 047 600	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,17%	2027-07-14	27 986 925	261 900
SBAB Bank AB	2,66%	2026-07-17	29 100 000	0
SBAB Bank AB	1,13%	2026-07-17	29 100 000	0
			86 186 925	261 900
Nästa års amortering av långfristig skuld			261 900	
Lån som ska konverteras inom ett år			58 200 000	
Kortfristig del			58 461 900	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			503 484	437 426
Upplupna räntekostnader			185 283	215 778
Övriga upplupna kostnader			375 650	357 275
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 064 417	1 010 479

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-23. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-23.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Axel Ericsson

Ordförande

Reza Jajarmizadeh

Styrelseledamot

Martin Lind

Styrelseledamot

Christian Åkerlund

Styrelseledamot

Nils Garpö

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 993026 Brf Kolet
Org.nr 769634-5706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 993026 Brf Kolet för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 993026 Brf Kolet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

AXEL ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 04:23:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL FOLKE TARRAS
ERICSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199504022352

Axel Ericsson
axel@tarras.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.68.99

MARTIN LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 13:45:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN LIND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199403075279

Martin Lind
martinlind94@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.153.232

REZA JAJARMIZADEH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 15:27:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: REZA JAJARMIZADEH
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197609210831

Reza Jajarmizadeh
reza-jajarmi@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.203.13.200

CHRISTIAN ÅKERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 16:09:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christian Lars Ernfrid Åkerlund
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198003070078

Christian Åkerlund
christianakerlund@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.75.200.29

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 11:21:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196607085559

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 13:48:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS GARPÖ
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195907291156

Nils Garpö
nissegarpo@live.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.199.175.216