

Årsredovisning 2025

Brf Estrids krona

769629-6313



Välkommen till årsredovisningen för Brf Estrids krona

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 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 2015-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Fröjel 8	2017	Bromma, Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 206 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 206 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Marie Rebecka Nilsson	Ordförande
Emil Flink	Styrelseledamot
Erik Holma	Styrelseledamot
Tim Hammarlund	Styrelseledamot
Tobias Stenmark	Styrelseledamot
Björn Thorvald Mickelsson	Styrelseledamot
Sophia Lindahl	Suppleant

Valberedning

Marie Gustavsson och Agneta Prentell

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Balkongräcken på Beckomberga skogsväg 2 reparerade
Rökluckor funktionstestade och servade
Fogar på taksektioner omgjorda
Brytskydd installerade
Nya nödtelefoner installerade i alla hissar
- 2025** ● Sopkasuners tvättade och servade
Spolning av stammar
Besiktning av baksida/ dränering
Besiktning hissar

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Målning av entréportar
översyn av dräneringen baksida
Fasadvätt och ev målning
- 2027** ● Dörrautomatik

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB / NABO Group AB
Fastighetsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Trappstädning	Clean Factory

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns samfällighet, med en andel på 9.32%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhets funktioner i området Beckomberga såsom miljöhus, gatubelysning samt gemensamhets och grönområden.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen hade 88 (fg. år 85) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025 (2024).

Under året har 8 (fg. År 15) överlåtelser skett. Under året har 2 lägenheter varit uthyrda i andra hand.

Överlåtelse- och pantförskrivnings avgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelse avgiften betalas av köparen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % (fg. år 5%). Hyror för parkeringsplatser har höjts med 2%.

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 1040 kr/m² (fg. år 1020 kr/m²) före debitering av varmvatten och el.

Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaderna aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten angivna månaden i respektive kvartal.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp trädgårdsskötsel avtalet och ska hantera trädgården inom föreningen.

Övriga uppgifter

Under året har två gemensamma fixardagar arrangerats där det även erbjudits möjlighet att slänga grovsopor. Tillsammans arbetade vi med städning av gårdar och gemensamhetsutrymmen, rensade ogräs och annat trädgårdsfix på gårdarna. Under hösten rensade vi även cykelförrådet på cyklar utan ägare. Efteråt bjöds det på lättare förtäring och grannmingel.

Årsstämman arrangerades även i år utomhus för att så många medlemmar som möjligt skulle kunna delta. Extern ordförande höll i vår årsstämma som hölls i vår egna fastighet.

Under året har föreningen löpande uppdaterat och arbetat med brandskydd. Bland annat har nya skyltar satts upp i portar och trapphus.

Styrelsen har även arbetat med att se över alternativ för matavfalls hanteringen.

Utredningen av fuktproblem vid entrédörrarna på Beckomberga skogsväg har fortsatt under året. Nordr /Veidekke har gjort ett antal åtgärder i försöka att komma till bukt med problemet.

Styrelsen har även besiktat grunden på baksidan av våra fastigheter för att kunna planera lämplig åtgärd av de skador som finns på isoleringen där samt fortsatt varit i tät kontakt med vår jurist kring hur frågan kan drivas vidare mot Nordr.

Utöver detta har Styrelsen även fortsättningsvis deltagit aktivt i frågan om utbyggnadsplanerna på Beckomberga området och regelbundet skickat ut nyhetsbrev via mail och hållit föreningens hemsida uppdaterad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 833 150	4 738 831	4 118 000	3 567 000
Resultat efter fin. poster	-1 506 683	-1 876 854	-1 925 191	-1 771 000
Soliditet (%)	77	77	77	77
Taxeringsvärde	132 000 000	134 000 000	134 000 000	134 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 078	970*	826*	702*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	86,10	83,81	82,17
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 059	12 114	12 170	12 219
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 059	12 114	12 170	12 219
Sparande / kvm totalyta, kr	175	106	77	144
Energikostnad / kvm totalyta, kr	273	210	216	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	3,91	3,10	-
Räntekänslighet (%)	10,99	8,00	14,73	17,40

* Utdebiterad el och varmvatten till medlemmarna har ej tagits med i beräkning av årsavgift /kvm.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar avskrivningar som inte är likviditets påverkade. Som åtgärd för att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2025 höjt avgifterna med 5% samt för kalenderåret 2026 med 2 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	185 500 000	-	-	185 500 000
Fond, yttre underhåll	1 203 512	-	327 043	1 530 555
Balanserat resultat	-9 049 338	-1 876 853	-327 043	-11 253 234
Årets resultat	-1 876 853	1 876 853	-1 506 683	-1 506 683
Eget kapital	175 777 321	0	-1 506 683	174 270 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 253 234
Årets resultat	-1 506 683
Totalt	-12 759 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	396 000
Balanseras i ny räkning	-13 155 917
	-12 759 917

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	4 880 150	4 738 831
Övriga rörelseintäkter	3	1 999	1 491
Summa rörelseintäkter		4 882 149	4 740 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 055 801	-2 057 478
Övriga externa kostnader	9	-221 633	-208 568
Personalkostnader	10	-176 628	-146 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 244 192	-2 247 556
Summa rörelsekostnader		-4 698 254	-4 660 503
RÖRELSERESULTAT		183 894	79 820
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 483	43 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 716 060	-1 999 871
Summa finansiella poster		-1 690 577	-1 956 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 506 683	-1 876 854
ÅRETS RESULTAT		-1 506 683	-1 876 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	222 234 980	224 466 428
Maskiner och inventarier	13	152 902	165 646
Pågående projekt		0	29 820
Summa materiella anläggningstillgångar		222 387 882	224 661 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		222 387 882	224 661 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 447	149 472
Övriga fordringar	14	1 888 175	309 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	221 708	267 138
Summa kortfristiga fordringar		2 170 330	726 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 386 350	2 335 064
Summa kassa och bank		1 386 350	2 335 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 556 680	3 061 558
SUMMA TILLGÅNGAR		225 944 562	227 723 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 500 000	185 500 000
Fond för yttre underhåll		1 530 555	1 203 512
Summa bundet eget kapital		187 030 555	186 703 512
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 253 234	-9 049 338
Årets resultat		-1 506 683	-1 876 853
Summa ansamlad förlust		-12 759 917	-10 926 191
SUMMA EGET KAPITAL		174 270 638	175 777 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 074 000	0
Summa långfristiga skulder		34 074 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 645 500	50 952 500
Leverantörsskulder		213 954	352 434
Övriga kortfristiga skulder		36 880	18 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	703 591	622 735
Summa kortfristiga skulder		17 599 925	51 946 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 944 562	227 723 453

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 894	79 820
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 244 192	2 247 556
	2 428 086	2 327 376
Erhållen ränta	25 483	43 197
Erlagd ränta	-1 756 226	-1 978 681
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	697 343	391 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	133 691	-12 228
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	959	-152 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 994	227 210
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	29 820	-29 820
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-23 259
Avyttring av finansiella tillgångar	0	23 259
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29 820	-29 820
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-233 000	-233 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-233 000	-233 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	628 814	-35 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 577 567	2 613 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 206 380	2 577 567

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2028/2029.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 42 004 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

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	4 284 864	4 080 923
Hysesintäkter, p-platser	244 230	276 373
Intäktsreduktion	0	-36 477
Övriga intäkter	100 762	118 270
Vatten	70 235	104 606
El	180 059	195 137
Summa	4 880 150	4 738 831

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	6
Övriga intäkter	0	1 485
Ersättn.fr.försäkr.bolag	2 000	0
Summa	1 999	1 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	103 845	303 211
Besiktning och service	106 878	155 541
Städning	55 760	47 500
Trädgårdsarbete	54 432	87 947
Snöskottning	61 222	70 835
Övrigt	0	2 820
Summa	382 137	667 854

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	29 820	17 558
Bostäder	1 218	0
Trapphus/port/entr	1 522	14 177
Soprum/miljöanläggning	4 763	0
Dörrar och lås/porttele	8 621	0
VA	80 516	21 131
Värme	0	5 198
Ventilation	21 786	32 838
El	6 793	1 966
Hissar	32 096	38 928
Gård/markytor	0	1 296
Försäkringsärende/vattenskada	22 424	0
Summa	209 559	133 091

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	21 090
Ventilation	0	15 297
Hissar	0	38 570
Summa	0	74 957

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	400 507	286 325
Uppvärmning	531 312	406 156
Vatten	217 939	192 242
Sophämtning	91 748	52 841
Summa	1 241 506	937 564

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 077	68 366
Individuell mätning av förbrukningar	0	10 872
Bredband/Kabeltv	98 327	164 775
Samfällighet	58 196	0
Summa	222 600	244 013

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 174	7 809
Övriga förvaltningskostnader	41 391	76 068
Revisionsarvoden	23 625	20 000
Ekonomisk förvaltning	104 599	99 160
Konsultkostnader	47 844	5 531
Summa	221 633	208 568

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	134 400	111 780
Sociala avgifter	42 228	35 121
Summa	176 628	146 901

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 716 060	1 998 868
Övriga räntekostnader	0	1 003
Summa	1 716 060	1 999 871

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 600 001	241 600 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 600 001	241 600 001
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 133 573	-14 898 759
Årets avskrivning	-2 231 448	-2 234 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 365 021	-17 133 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	222 234 980	224 466 428
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 822 043</i>	<i>80 822 043</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	29 000 000
Summa	132 000 000	134 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 130	191 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 130	191 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 484	-12 742
Årets avskrivning	-12 744	-12 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 228	-25 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 902	165 646

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 145	67 381
Nabo Klientmedelskonto	1 024 380	242 503
Borgo	795 649	0
Summa	1 888 175	309 884

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 698	167 602
Försäkringspremier	81 295	72 082
Förvaltning	26 715	27 454
Summa	221 708	267 138

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	2,57 %	16 645 500	16 722 500
SBAB	2029-05-11	2,99 %	17 037 000	17 115 000
SBAB	2028-01-14	2,92 %	17 037 000	17 115 000
Summa			50 719 500	50 952 500
Varav kortfristig del			16 645 500	50 952 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 719 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 313	0
El	39 498	0
Uppvärmning	60 879	0
Utgiftsräntor	122 364	162 530
Vatten	57 573	51 230
Förutbetalda avgifter/hyror	388 964	391 975
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	703 591	622 735

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 150 000	56 150 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholm

Åsa Marie Rebecka Nilsson
Ordförande

Emil Flink
Styrelseledamot

Erik Holma
Styrelseledamot

Tim Hammarlund
Styrelseledamot

Tobias Stenmark
Styrelseledamot

Björn Thorvald Mickelsson
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 12:56

DOCUMENT ID:

ryKAygqRbx

ENVELOPE ID:

BkY0JxcRZg-ryKAygqRbx

DOCUMENT NAME:

Brf Estrids krona, 769629-6313 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

238603770eccc07b4a3ad5ab18f278083a423a8fb1d4fc
4f308aff3f70dc16002c220a7019ea39c6fe520a1a882ac
0412f6a05e2417178214a021b8db62fcd61

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. Björn Thorvald Mickelsso n bjorn.mickelsson@gmail. com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:02 07.05.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.7.144
2. TIM HAMMARLUND Tim.hammarlund96@gma il.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:09 07.05.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 35.228.240.254
3. ÅSA NILSSON aasanilsson66@gmail.co m	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:40 07.05.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.36.4
4. RICKARD TOBIAS STENM ARK Tobste75@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 15:26 10.05.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.36.5
5. Emil Flink emil.flink@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 16:18 08.05.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.36.12
6. ERIK HOLMA erik.holma@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:52 12.05.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.36.3
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:46 13.05.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Estrids krona, org.nr. 769629-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrids krona 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 (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.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Estrids krona 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 12:56

DOCUMENT ID:

rycAkgqR-l

ENVELOPE ID:

ByKCKgcAZl-rycAkgqR-l

DOCUMENT NAME:

RB Estrids krona 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5bec41edd5a5234b6d3bdAAAE2e85bd52d3e341a44b6d
1bb5a71296f0bbebc55db120e4ae2788e4ded3842692e7
a771f4fbc9293505703b9a81fa4aa3ad29e41

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	13.05.2026 10:45	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	13.05.2026 10:45	Low	IP: 158.174.108.46

* 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