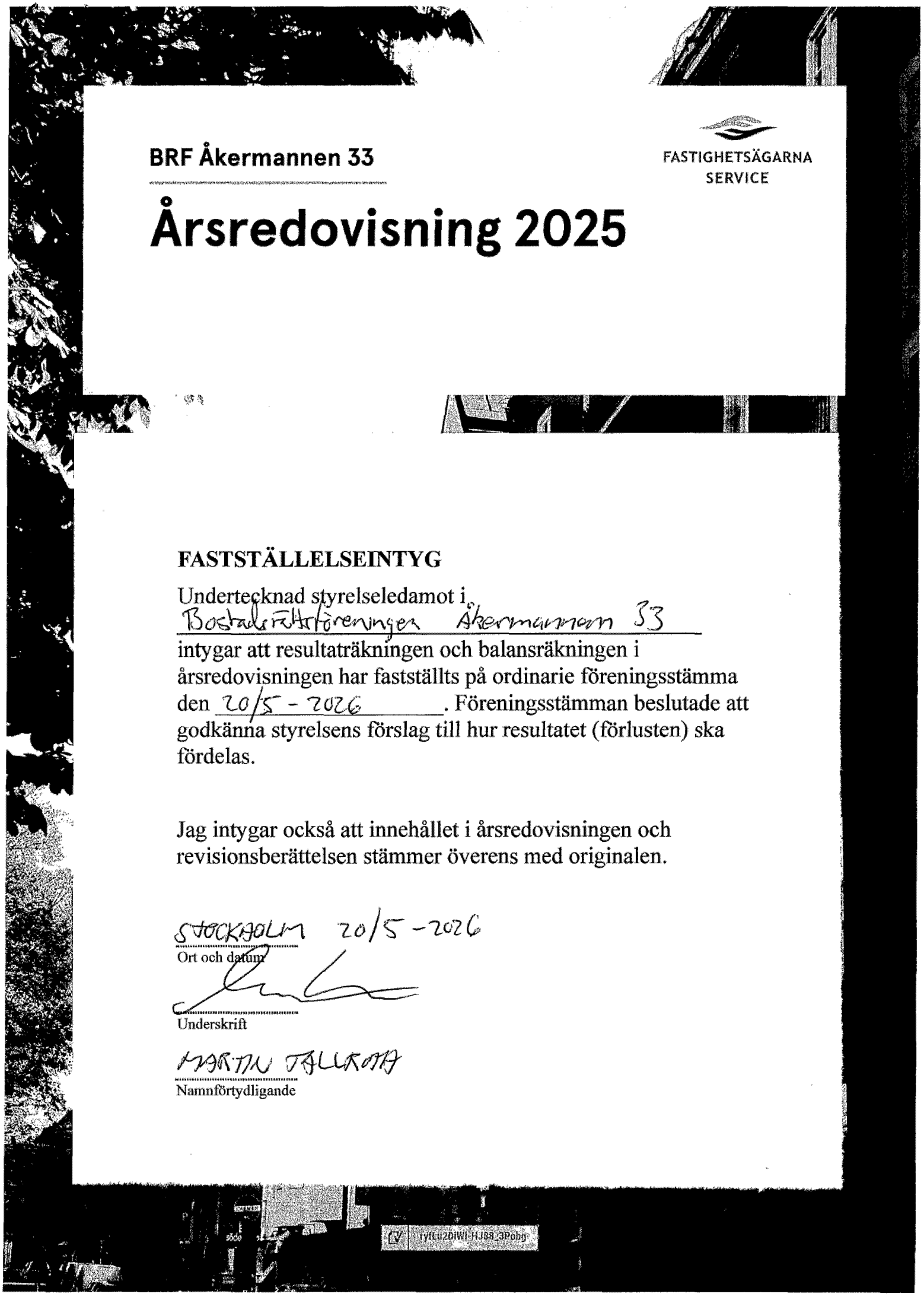


BRF Åkermannen 33

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

# Årsredovisning 2025

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i
Bostadsrättsföreningen Åkermannen 33
intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 20/5 - 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet (förlusten) ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

STOCKHOLM 20/5 -2026
Ort och datum

Underskrift

MARTIN TALLROTH
Namnförtydligande

20260527104876

Årsredovisning för

# Brf Åkermannen 33

716419-2432

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

| **Innehållsförteckning:** | **Sida** |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-7 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9-10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Noter till balansräkning | 14-15 |
| Övriga noter | 15 |
| Underskrifter | 16 |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048777

Styrelsen för Brf Åkermannen 33 (716419-2432) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Åkermannen 33 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fleminggatan 23-25 / Fleminggatan 23,25.
Åkermannen 33 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|---|---|---|
| 29 | Lägenheter, bostadsrätt | 2 618 |
| 1 | Lägenheter, hyresrätt | 119 |
| 4 | Lokaler, hyresrätt | 462 |

3 lokaler hyrdes ut, 1 lokal användes inte under 2025

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINOVA AGENCY AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-13. På stämman deltog 35 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-12-15. 39 medlemmar deltog. Extrastämman beslutade enhälligt att påbörja renoveringen av innergården samt lokalerna under den under 2026.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|---|---|
| Tallroth Martin | Ordförande |
| Zatarain Jose | Kassör |
| Lindgren Anders | Ledamot |
| Hemström Linda | Ledamot |
| Isaeus-Eld Kristofer | Ledamot |
| Westerberg Örjebo Gustav | Ledamot |
| Gustavson Carolina | Ledamot |

20260527704878

| | |
|---|---|
| Montani Åsa | Suppleant |
| Sölve Rickard | Suppleant |

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Robinson Traore Ibou, Gunnarsson Sofia och Secka Pa Mass.

Valberedningen har utgjorts av Maria Örnryd och Therese Müller-Rienzburg.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|---|---|
| 2025 | Inför renoveringen av innergården och lokalerna under: Upprättande av förfrågningsunderlag avseende renovering av innergården och underliggande lokaler. |
| 2025 | Inför renoveringen av innergården och lokalerna under: Projekteringsarbete berörande bland annat VVS-arbeten (värme, ventilation och sanitet), el och anpassningar. |
| 2025 | Inför renoveringen av innergården och lokalerna under: Filmning, rörlokalisering och spolning (inspektion, lokalisering och rengöring av avloppsledningar). |
| 2025 | Inför renoveringen av innergården och lokalerna under: Framtagande av brandskyddsbeskrivning (dokumentation av brandtekniska krav och åtgärder). |
| 2025 | Garantiåtgärder med byte av bottenplåtar på totalt 11 balkonger. |
| 2025 | Hissen i gårdshuset fick en ny styrdator samt frekvens. |
| 2025 | Avtal med båda hyresgäster förlängdes till 2028. |
| 2024 | Fönster i gathuset renoverades |
| 2024 | Radonundersökning i utvald lägenhet. |
| 2024 | Avfallshanteringen ändrades från säck till kärl för att nästan halvera årliga kostnader |
| 2024 | Bredbandet uppgraderades. Kopplingshastigheten till varje lägenhet/lokal ökades 4x utan extra kostnad, genom att ersätta routrar av fiberkopplings boxar |
| 2024 | Förarbetet inför renoveringen av innergården och lokalerna under påbörjades |
| 2023 | Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har genomförts och de krav på justeringar som påpekades vid besiktningen har successivt åtgärdats under 2023 och inledningen av 2024. |
| 2023 | En bygglovsansökan för renovering av gårdens ytskikt samt ombyggnad av de underliggande lokalerna lämnades in till Stockholm stad i juni 2023. |

20260527048879

| | |
|---|---|
| | Beslut väntas under 2024. |
| 2023 | En större ombyggnad och renovering hos lokalhyresgästen Kungslås genomfördes, på hyresgästens bekostnad, under året. |
| 2022 | Renovering av samtliga rökkanaler. Medlemmar med otäta rökkanaler har på egen bekostnad renoverat kanalerna, medan Föreningen bekostat plombering av otäta rökkanaler där medlemmar inte önskat renovering. |
| 2022 | Nya hyresavtal för butikerna på Fleminggatan har förhandlats fram för treårsperioden fram till oktober 2025. |
| 2022 | Fönstren i gat- och gårdshusens trapphus har målats och renoverats. |
| 2022 | Nybyggnation av ytterligare en balkong i gårdshuset. |
| 2022 | Högtrycksspolning av stammar i gårds- och gathus. |
| 2022 | Renovering av takbjälkar i gathuset i samband med vattenskada. |
| 2022 | Hissen i gathuset har renoverats i samband med besiktning. |
| 2021 | Förstärkning av säkerhetsutrustning på taken och kring skorstenarna för att uppfylla kraven vid brandsäkerhetsinspektioner. |
| 2021 | Initierat inspektion av samtliga rökkanaler för att täta/alternativt plombera otäta kanaler (avslutas våren 2022). |
| 2021 | Anlitat arkitekt för att ta fram alternativa planer för användning av lokalerna under gården i samband med en framtida ombyggnad av gårdens ytskikt. |
| 2021 | Installerat kyl/värmesystem för ventilation i en av butikslokalerna. |
| 2021 | Renoverat skador på samt gjort inspektion av fasaden mot Fleminggatan. |
| 2021 | Nybyggnation av ytterligare en balkong i gårdshuset |
| 2020 | Byte av samtliga balkonger i gathuset. |
| 2020 | Nybyggnation av tre balkonger i gårdshuset. |
| 2020 | Framtagande av underhållsplan 2020-2070. |
| 2020 | Nytt ekonomi- och fastighetsförvaltningsavtal tecknat med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. |
| 2020 | Provtagning för att få information om bjälklag och järnbalk i gårdens överbyggnad |
| 2020 | Ny energideklaration fastställd. |
| 2019 | Byte av samtliga portar. |
| 2019 | Radonundersökning i utvalda lägenheter. |
| 2019 | Byte av elektronik i hissen i gathuset. |
| 2019 | Slutförhandling om byte av balkonger i gathuset samt erhållande bygglov för detta från Stockholms stad. |
| 2019 | Reparationsarbete på fasaderna mot Norra Agnegatan och Fleminggatan. |

20260527048880

| | |
|---|---|
| 2019 | Byte av golvsocklarna i tvättstugan. |
| 2019 | Nya hyror för två kommersiella lokaler och nya villkor för en tredje. |
| 2018 | Beslut om och slutförhandling med leverantör om nya portar. |
| 2018 | Diskussion och samråd om byte av balkongerna i gathuset. |
| 2018 | Byte av komponenter i hissmaskineriet i gårdshuset. |
| 2017 | Tryckkärl för värmeelementen ersattes. |

## Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Totalrenovering av innergården och lokalerna under |

## Årsavgifter

Från och med april 2026 höjs medlemsavgiften med 25% på grund av högre kostnader (renovering av innergården och lokalerna under).

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 44 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Städning | Anetta Drabik |
| Webbsida | Hembokat AB |
| Hisskötsel | Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB |
| Snöröjning | VEO Tak & Fastighet AB |
| Elnät | Ellevio AB |
| El | Nordic Green Energy |
| Vatten och avlopp | Stockholm Vatten AB |
| Sophämtning (hushållsavfall) | Stockholm Vatten AB |
| Sophämtning (kompost och tidningar) | PreZero Recycling AB |
| Fastighetsförsäkring | Proinova Agency AB |
| Kabel TV | Tele2 Sverige AB |
| Bredband | Telenor Sverige Aktiebolag |
| Uppvärmning | Stockholm Exergi AB |
| Revisor | Allians Revision & Redovisning AB |
| Fastighetsförvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

20260527044881

| | |
|---|---|
| Driftoptimering | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Konsulttjänster | Johan Svanström Byggkonsult AB |
| Banktjänster | Handelsbanken AB |
| Bevakning av yttertak | Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB |
| Hissbesiktning | KIWA INSPECTA AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med planering, projektering och förberedande åtgärder inför renovering av innergården samt underliggande lokaler, med planerad byggstart under 2026. Under året har bland annat följande åtgärder vidtagits med stöd av anlitade konsulter:

* Upprättande av förfrågningsunderlag till grund för upphandling av renoveringsarbetet av innergården samt underliggande lokaler.
* Projektering av erforderliga installations- och VVS-arbeten, el och anpassningar etc.
* Filmning, rörlokalisering och spolning (inspektion, lokalisering och rengöring av avloppsledningar).
* Framtagande av brandskyddsbeskrivning(dokumentation av brandtekniska krav och åtgärder).

Upphandling och efter stämmobeslut har kontrakt tecknats med utförande entreprenör Centrumbyggen AB.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har renoveringsprojektet avseende innergården och underliggande lokaler påbörjats. Projektet beräknas pågå under 2026 och beräknas vara klart till sommaren.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

20260527048B2

## Ekonomi

### *Flerårsöversikt*

| | *2025** | *2024* | *2023* | *2022* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 962 | 1 948 | 1 740 | 1 507 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -320 | -605 | -203 | -998 |
| Soliditet (%) | 85,9 | 84,9 | 86,4 | 85,7 |

### *Nyckeltal*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter kr/kvm | 450 | 429 | 377 | 336 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 1 362 | 1 521 | 1 521 | 1 521 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 1 664 | 1 587 | 1 587 | 1 587 |
| Räntekänslighet % | 4% | 4% | 4% | 5% |
| Energikostnad kr/kvm | 219 | 218 | 214 | 208 |
| Sparande per kvm | 42 | 148 | 87 | -19 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 58% | 66% | 58% | 61% |

*Avvikelsen mot föregående åren beror på att beräkningsunderlaget har förändrats till följd av reviderad boyta.

### *Förändringar i eget kapital*

| | *Medlems -insatser* | *Upp-låtelse-avgifter* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* | *Summa* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp vid årets ingång** | 27 397 313 | 12 513 756 | 1 041 987 | -10 656 031 | -605 080 | 29 691 945 |
| *Resultatdisposition enl föreningsstämman* | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | -184 718 | 184 718 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -605 080 | 605 080 | |
| Årets resultat | | | | | -320 164 | -320 164 |
| **Belopp vid årets utgång** | **27 397 313** | **12 513 756** | **857 269** | **-11 076 393** | **-320 164** | **29 371 781** |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048883

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

***Förslag till resultatdisposition***

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -11 076 393 |
| Årets resultat | -320 164 |
| Totalt | **-11 396 557** |

| | |
|---|---|
| Avsättning till yttre fond | 400 000 |
| Uttag ur yttre fond | -8 682 |
| Balanseras i ny räkning | -11 787 875 |
| Summa | **-11 396 557** |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ryfLu2DiWl-HJ88_3Pobg

20260527044884

## Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 1 961 981 | 1 948 121 |
| Övriga rörelseintäkter | *3* | 80 992 | 2 718 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 2 042 973 | 1 950 839 |
| | | | |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | *4* | -1 861 843 | -2 076 068 |
| Övriga externa kostnader | *5* | -29 082 | -44 783 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -445 574 | -445 582 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -2 336 499 | -2 566 433 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | -293 526 | -615 594 |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 10 224 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 923 | 44 423 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -43 561 | -44 133 |
| **Summa finansiella poster** | | -26 638 | 10 514 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -320 164 | -605 080 |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | -320 164 | -605 080 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-320 164** | **-605 080** |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048885

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *6* | 32 274 542 | 32 712 125 |
| Inventarier, maskiner och installationer | *7* | 0 | 7 992 |
| Pågående nyanläggningar | | 359 894 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 634 436 | 32 720 117 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 32 634 436 | 32 720 117 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 3 148 | 3 034 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 113 454 | 101 842 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 116 602 | 104 876 |
| ***Kassa och bank*** | *8* | | |
| Kassa och bank | | 1 431 250 | 2 137 934 |
| Summa kassa och bank | | 1 431 250 | 2 137 934 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 547 852 | 2 242 810 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 34 182 288 | 34 962 927 |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048886

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 397 313 | 27 397 313 |
| Fond för yttre underhåll | | 857 269 | 1 041 987 |
| Övriga fonder | | 12 513 756 | 12 513 756 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 768 338 | 40 953 056 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -11 076 393 | -10 656 031 |
| Årets resultat | | -320 164 | -605 080 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 396 557 | -11 261 111 |
| **Summa eget kapital** | | 29 371 781 | 29 691 945 |
| ***Långfristiga skulder*** | 9 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 4 357 500 | 4 357 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 357 500 | 4 357 500 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Leverantörsskulder | | 104 711 | 600 083 |
| Skatteskulder | | 14 953 | 5 933 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 333 343 | 307 466 |
| Summa kortfristiga skulder | | 453 007 | 913 482 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 34 182 288 | 34 962 927 |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048887

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -293 526 | -615 595 |
| Avskrivningar | 445 574 | 445 582 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -26 638 | 10 515 |
| | 125 410 | -159 498 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **125 410** | **-159 498** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | 0 | 1 644 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | -11 725 | -88 108 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -495 372 | 485 475 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | 34 897 | 33 084 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-346 790** | **272 597** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Pågående arbete | -359 894 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-359 894** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| **Årets kassaflöde** | **-706 684** | **272 597** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 137 934** | **1 865 337** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 431 250** | **2 137 934** |

ryfLu2DiWl-HJ88_3Pobg

20260527048888

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas (föregående år inom parentes)

| *Anläggningstillgångar* | *Antal år* | *(Antal år föreg år)* |
|---|---|---|
| Byggnad | 100 | (100) |
| Ombyggnad | 25-50 | (25-50) |
| Maskiner (Slutavskriven) | 10 | (10) |
| Installationer | 5 | (5) |

### Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048889

# Noter till resultaträkning

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 1 177 032 | 1 177 032 |
| Hyror | 776 226 | 764 452 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 723 | 6 637 |
| | **1 961 981** | **1 948 121** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Försäkringsersättning | 70 048 | 0 |
| Övrigt | 10 944 | 2 718 |
| **Summa** | **80 992** | **2 718** |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Drift** | | |
| Fastighetsskötsel | 53 141 | 49 462 |
| Städning | 63 560 | 64 520 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 31 512 | 16 293 |
| Trädgårdsskötsel | 800 | |
| Snöröjning | 4 375 | 12 625 |
| Reparationer | 458 381 | 166 127 |
| El | 54 438 | 45 362 |
| Uppvärmning | 525 040 | 470 066 |
| Vatten | 121 642 | 108 277 |
| Sophämtning | 91 055 | 127 722 |
| Försäkringspremie | 105 376 | 101 102 |
| Fastighetsavgift bostäder | 51 720 | 48 900 |
| Fastighetsskatt lokaler | 87 170 | 80 970 |
| Övriga fastighetskostnader | 12 670 | 9 557 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 54 700 | 56 852 |
| Förvaltningsarvode | 61 515 | 59 767 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 438 | 0 |
| Panter och överlåtelser | 11 393 | 7 879 |
| Förvaltningsarvode teknik | 43 489 | 42 252 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 8 750 | 9 581 |
| Övriga externa tjänster | 11 996 | 14 036 |
| | 1 853 161 | 1 491 350 |
| **Underhåll** | | |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 49 343 |
| Fönster | 0 | 535 375 |
| Övrigt | 8 682 | 0 |
| **Totalsumma drift- och fastighetskostnader** | **1 861 843** | **2 076 068** |

ryfLu2DiWl-HJ88_3Pobg

20260527048890

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Porto / Telefon | 0 | 2 992 |
| Konsultarvode | 0 | 10 538 |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 0 | 1 500 |
| Revisionarvode | 29 082 | 29 753 |
| **Summa** | **29 082** | **44 783** |

# Noter till balansräkning

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 20 979 694 | 20 979 694 |
| -Ombyggnad | 9 663 875 | 9 663 875 |
| -Mark | 12 002 165 | 12 002 165 |
| | 42 645 734 | 42 645 734 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 933 609 | -9 496 027 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -437 583 | -437 582 |
| | -10 371 192 | -9 933 609 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **32 274 542** | **32 712 125** |

**Taxeringsvärde**

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader | 46 717 000 | 38 897 000 |
| Mark | 83 000 000 | 94 200 000 |
| | 129 717 000 | 133 097 000 |
| Bostäder | 121 000 000 | 125 000 000 |
| Lokaler | 8 717 000 | 8 097 000 |
| | 129 717 000 | 133 097 000 |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 216 071 | 216 071 |
| | 216 071 | 216 071 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -208 079 | -200 079 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -7 992 | -8 000 |
| | -216 071 | -208 079 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **0** | **7 992** |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048911

## Not 8 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| SEB | 0 | 150 672 |
| SBAB | 860 930 | 1 011 629 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 570 320 | 975 633 |
| **Summa** | **1 431 250** | **2 137 934** |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2025-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| SEB | 2027-06-28 | 1,00 | 4 357 500 | | 4 357 500 |
| | | | **4 357 500** | | **4 357 500** |

# Övriga noter

## Not 10 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 500 000 | 12 500 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **12 500 000** | **12 500 000** |

## Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| **Summa eventualförpliktelser** | | |

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg

20260527048892

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-29 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Martin Tallroth
Styrelseordförande

Gustav Westerberg Örjebo
Ledamot

Anders Lindgren
Ledamot

Jose Zatarain
Ledamot

Kristofer Isaeus-Eld
Ledamot

Linda Hemström
Ledamot

Carolina Gustavson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats och undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

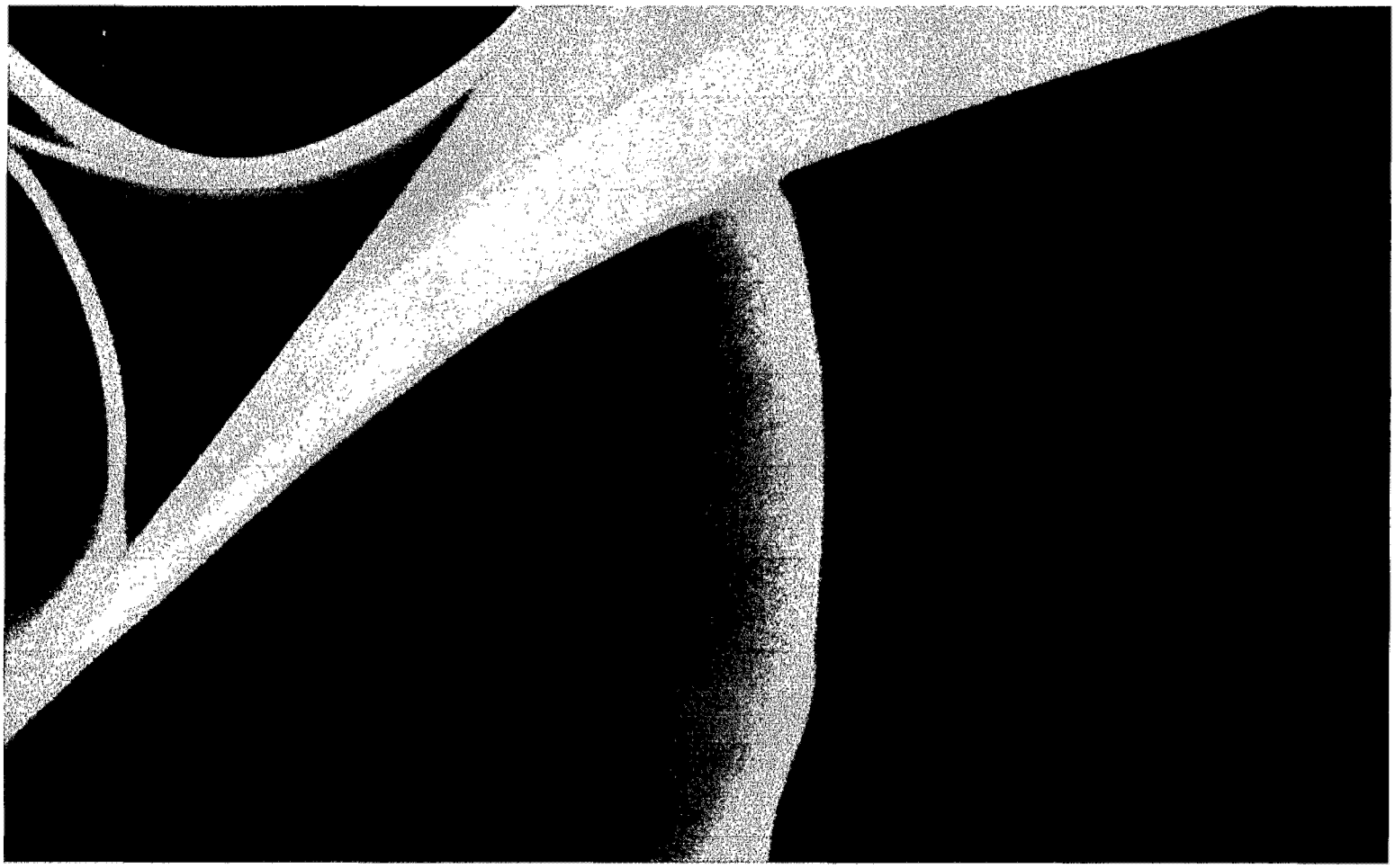
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

ryfLu2DiWI-HJ88_3Pobg



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

ryfLu2DiWl-HJ88_3Pohg

SEALED BY
Verified
RYFLU2DIWL-HJ88_3POBG

20260527704895

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
09.04.2026 17:46

**SENT BY OWNER:**
Svetlana Beliaeva · 30.03.2026 10:46

**DOCUMENT ID:**
HJ88_3Pobg

**ENVELOPE ID:**
ryfLu2DiWl-HJ88_3Pobg

**DOCUMENT NAME:**
Årsredovisning 2025 BRF Åkermannen 33 slutlig.pdf
20 pages

**SHA-512:**
7307548337c90c79f1a601673456d8e1741939815dd78
6233a839d2f9b807a8e11da771f27f52c0c2308d042e9f8
0c54b7176a324f66bdbdc6060987ca37bddb

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 |
|---|---|---|---|---|
| **ANDERS LINDGREN** | **Signed** | **30.03.2026 12:45** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1957/09/15)** |
| anders.lindgren@ownit.nu | Authenticated | 30.03.2026 12:44 | Low | IP: 178.78.193.90 |
| **Linda Elisabet Hemström** | **Signed** | **30.03.2026 16:52** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1974/11/28)** |
| linda.hemstrom@outlook.com | Authenticated | 30.03.2026 16:51 | Low | IP: 217.29.224.84 |
| **GUSTAV WESTERBERG ÖRJEBO** | **Signed** | **30.03.2026 16:55** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1993/05/15)** |
| gustavorjebo@live.se | Authenticated | 30.03.2026 16:54 | Low | IP: 46.253.189.223 |
| **Jose Manuel Zatarain Rodriguez** | **Signed** | **31.03.2026 16:42** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1984/02/09)** |
| zatarain84@gmail.com | Authenticated | 31.03.2026 16:41 | Low | IP: 199.247.35.81 |
| **CAROLINA GUSTAVSON** | **Signed** | **31.03.2026 17:55** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1995/05/15)** |
| carro.g@hotmail.com | Authenticated | 31.03.2026 17:54 | Low | IP: 178.78.216.216 |
| **ANDERS ALFRED KRISTOFER ISAEUS-ELD** | **Signed** | **03.04.2026 13:23** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1990/03/17)** |
| kristosvensson@gmail.com | Authenticated | 30.03.2026 12:31 | Low | IP: 94.234.72.17 |
| **MARTIN TALLROTH** | **Signed** | **06.04.2026 21:58** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1974/08/07)** |
| tallroth@me.com | Authenticated | 06.04.2026 21:57 | Low | IP: 98.98.190.36 |
| **Anna Sofia Gunnarsson** | **Signed** | **09.04.2026 17:46** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1968/04/12)** |
| sofia.gunnarsson@re-allians.se | Authenticated | 30.03.2026 11:01 | Low | IP: 51.12.95.76 |

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

20260527048896

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

20260527048897

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

20260527104898

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Åkermannen 33**
Org.nr 716419-2432

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkermannen 33 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 2025-12-31 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 för föreningen.

***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 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 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.

20260527048899

- 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 33 för räkenskapsåret 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

20260527049000

- 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 dagen som framgår av min elektroniska underskrift

_____

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BKZWO2DIWX-HJGUZUNDIZX

20260527049O1

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
09.04.2026 17:47

**SENT BY OWNER:**
Svetlana Beliaeva · 30.03.2026 10:44

**DOCUMENT ID:**
HJgUZunDiZx

**ENVELOPE ID:**
BkzWO2DiWx-HJgUZunDiZx

**DOCUMENT NAME:**
rb Brf Åkermannen 33 250101-251231.pdf
3 pages

**SHA-512:**
730da8fb57e5018e7baa0b966642bd0e3e42bdad102b4
64b1bd219bbcd950bfbcf8ae7c9e933a389d084efd5222
573fff2e042afe2f167c4e78405e910fd6559

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Anna Sofia Gunnarsson | Signed | 09.04.2026 17:47 | eID | Swedish BankID (DOB: 1968/04/12) |
| sofia.gunnarsson@re-allians.se | Authenticated | 09.04.2026 17:46 | Low | IP: 4.223.129.152 |

* 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

20260527104902

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