Årsredovisning 2025

Brf Kubisten

769622-8308



SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kubisten

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

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.

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

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 2011-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-23 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
Telefonfabriken 4	2011	Hägersten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 303 kvm, 1 lokal om 15 kvm samt garageyta på 1 079 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 397 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aimar Bergan	Ordförande
Christina Larsson	Styrelseledamot
Einar Kjartan Kjartansson	Styrelseledamot
Olle Nylund	Styrelseledamot
Rolf Asklöf	Styrelseledamot
Göran Christoph Grunert	Suppleant
Jakob Takanen	Suppleant
Marko Jovanovic	Suppleant
Mats Ola Karlsson	suppleant

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Valberedning

Maria Ottoson

Firmateckning

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

Revisorer

Emilie Båvner	Auktoriserad revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Maria Bohlin	Revisorssuppleant	Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-20. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 Målning impregnring av garagegolv, byte av mätutrustning för IMD., reparation av läckande värmerör i lägenheterna, målning av värmerör. renovering av växtlighet i ramp gemensamhetsanläggning GA:2, byte av fjädrar till garageport.

2025 Rengöring av ventilationsrör , OVK, byte av ventilationsfilter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Inre miljö	Städpoolen
Laddning av elbilar	CargeNode
Teknisk förvaltning	Nabo
Triple Play	Telia
Vatten	Stockholm Vatten AB
Yttre miljö	Veterankraft

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA;2 ramp.gård och gångvägar, med en andel på 56%.

Samfälligheten förvaltar gångväg med planteringar. Vi är medlemmar i ytterligare en samfällighetsom heter GA:1 som är ett garage där vår andel är 17%.

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration redovisad till boverket genom energikompetens Peter Sundmark.

Frånvärmepumpen har fått en ny glykolpump och är åter i full drift.

Tilluftsfilter bytta i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 062 045	4 835 928	4 460 018	4 292 258
Resultat efter fin. poster	-666 407	-370 995	101 016	194 615
Soliditet (%)	87	86	86	85
Yttre fond	1 047 313	1 226 089	1 292 607	1 160 032
Taxeringsvärde	272 370 000	273 648 000	273 648 000	273 648 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	802	744	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	88,0	86,9	0,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 789	6 015	6 430	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 799	5 125	5 479	-
Sparande / kvm totalyta, kr	343	291	346	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	25	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	78	63	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	20	15	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	127	103	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,77	1,69	-
Räntekänslighet (%)	6,92	7,50	8,64	-

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 vatten (totalt 127 558 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9ZI

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

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen genomfört planerat underhåll samt reparationer. Dessa åtgärder, tillsammans med årets avskrivningar, har medfört att föreningen redovisat en förlust i resultaträkningen. Styrelsen bedömer dock, med hänsyn till föreningens relativt låga belåningsgrad, att det inte föreligger något behov av särskilda åtgärder för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.
Vidare har bostadsrättsföreningen under året övergått från att tillämpa regelverket K2 till K3. Övergången innebär en mer omfattande och komponentindelad redovisning av föreningens tillgångar, vilket ger en fördjupad och mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	67 829 000	-	-	67 829 000
Upplåtelseavgifter	134 616 000	-	-	134 616 000
Fond, yttre underhåll	1 226 089	-	-178 776	1 047 313
Balanserat resultat	3 271 233	-370 995	178 776	3 079 014
Årets resultat	-370 995	370 995	-666 407	-666 407
Eget kapital	**206 571 327**	**0**	**-666 407**	**205 904 920**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 079 014
Årets resultat	-666 407
Totalt	**2 412 607**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	132 575
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 261
Balanseras i ny räkning	2 372 293
	2 412 607

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 062 045	4 835 928
Övriga rörelseintäkter	3	14 417	-14
Summa rörelseintäkter		**5 076 462**	**4 835 914**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 904 514	-2 196 821
Övriga externa kostnader	9	-167 998	-159 230
Personalkostnader	10	-106 616	-113 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 771 196	-1 851 432
Summa rörelsekostnader		**-4 950 324**	**-4 321 275**
RÖRELSERESULTAT		**126 139**	**514 638**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 524	31 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-796 069	-916 695
Summa finansiella poster		**-792 545**	**-885 633**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-666 407**	**-370 995**
ÅRETS RESULTAT		**-666 407**	**-370 995**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	235 055 872	237 821 632
Maskiner och inventarier	13	16 573	22 009
Summa materiella anläggningstillgångar		**235 072 445**	**237 843 641**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**235 072 445**	**237 843 641**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 773	25 986
Övriga fordringar	14	1 995 720	1 238 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 391	86 719
Summa kortfristiga fordringar		**2 110 884**	**1 351 293**
Kassa och bank			
Kassa och bank		411 869	411 869
Summa kassa och bank		**411 869**	**411 869**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 522 753**	**1 763 161**
SUMMA TILLGÅNGAR		**237 595 197**	**239 606 802**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 445 000	202 445 000
Fond för yttre underhåll		1 047 313	1 226 089
Summa bundet eget kapital		**203 492 313**	**203 671 089**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 079 014	3 271 233
Årets resultat		-666 407	-370 995
Summa fritt eget kapital		**2 412 607**	**2 900 238**
SUMMA EGET KAPITAL		**205 904 920**	**206 571 327**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 720 000	5 740 000
Summa långfristiga skulder		**17 720 000**	**5 740 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 980 000	26 160 000
Leverantörsskulder		180 089	387 905
Skatteskulder		70 180	72 960
Övriga kortfristiga skulder		61 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	678 958	674 610
Summa kortfristiga skulder		**13 970 277**	**27 295 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**237 595 197**	**239 606 802**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**126 139**	**514 638**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 771 196	1 851 432
	2 897 335	**2 366 070**
Erhållen ränta	3 524	31 062
Erlagd ränta	-798 220	-915 719
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 102 638**	**1 481 413**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 454	-63 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-143 047	342 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 834 137**	**1 759 964**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 200 000**	**-2 200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**634 137**	**-440 036**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 587 035**	**2 027 071**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 221 172**	**1 587 035**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kubisten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,82 %
Yttertak	4,94 %
Fasader	3,17 %
Balkonger	3,17 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,84 %
Ventilation	4,94 %
El	2,34 %
Hissar	3,86 %
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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

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	4 181 952	4 027 056
Hyresintäkter, lokaler	9 790	9 639
Hyresintäkter, p-platser	546 829	532 659
Kabel-TV/Bredband	126 480	126 480
Vatten	127 558	100 161
El	51 395	29 876
Övriga intäkter	18 041	10 057
Summa	**5 062 045**	**4 835 928**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-14
Övriga intäkter	14 423	0
Summa	**14 417**	**-14**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 032	77 415
Städning	121 384	143 972
Besiktning och service	77 553	83 650
Brandskydd	39 356	11 673
Trädgårdsarbete	17 099	41 909
Övrigt	12 109	1 088
Summa	**348 534**	**359 707**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	408
Bostäder	0	8 308
Bostäder VVS	7 514	189 251
Dörrar och lås/porttele	17 946	36 401
VA	10 993	32 310
Värme	41 467	39 774
Ventilation	49 190	0
El	20 414	7 096
Kabel-tv/bredband	14 838	0
Hissar	37 413	0
Garage och p-platser	34 305	58 002
Summa	**234 078**	**371 550**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	5 011	0
VA	0	56 651
Ventilation	87 250	0
Garage och p-platser	0	254 700
Summa	**92 261**	**311 351**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	192 417	185 521
Uppvärmning	488 737	485 803
Vatten	180 481	121 811
Sophämtning	127 714	133 681
Summa	**989 349**	**926 816**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 141	60 889
Bredband/Kabeltv	129 840	130 099
Samfällighet	11 611	0
Fastighetsskatt	33 700	36 410
Summa	**240 292**	**227 398**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 583	20 879
Övriga förvaltningskostnader	42 645	29 241
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	42 500	39 750
Ekonomisk förvaltning	73 096	66 252
Bankkostnader	3 299	3 108
Summa	**167 998**	**159 230**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	84 540	90 000
Sociala avgifter	22 076	23 792
Summa	**106 616**	**113 792**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	795 806	915 716
Övriga räntekostnader	263	979
Summa	**796 069**	**916 695**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 889 803	257 889 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**257 889 803**	**257 889 803**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 068 171	-18 222 175
Årets avskrivning	-2 765 760	-1 845 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-22 833 931**	**-20 068 171**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**235 055 872**	**237 821 632**
I utgående restvärde ingår mark med	*77 220 000*	*77 220 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 370 000	167 648 000
Taxeringsvärde mark	102 000 000	106 000 000
Summa	**272 370 000**	**273 648 000**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 553	81 553
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**81 553**	**81 553**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 544	-54 108
Årets avskrivning	-5 436	-5 436
Utgående ackumulerad avskrivning	**-64 980**	**-59 544**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**16 573**	**22 009**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 005	40 839
Skattefordringar	16 411	16 411
Övriga fordringar	0	6 171
Övriga kortfristiga fordr	132 000	0
Nabo Klientmedelskonto	887 689	956 092
Borgo	921 615	219 075
Summa	**1 995 720**	**1 238 588**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 277	32 618
Fastighetsskötsel	21 057	20 258
Försäkringspremier	16 525	15 569
Förvaltning	21 532	18 274
Summa	**92 391**	**86 719**

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-04-28	2,70 %	5 740 000	5 980 000
SEB	2026-04-28	2,52 %	6 240 000	6 480 000
SEB	2027-04-28	2,60 %	5 940 000	6 180 000
SEB	2028-05-28	2,75 %	6 040 000	6 280 000
SEB	2026-05-28	2,27 %	6 740 000	6 980 000
Summa			**30 700 000**	**31 900 000**
Varav kortfristig del			12 980 000	26 160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 700 000 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	29 821	17 124
El	26 434	14 933
Uppvärmning	53 406	76 479
Vatten	45 329	39 125
Löner	69 944	69 944
Utgiftsräntor	4 223	6 374
Förutbetalda avgifter/hyror	414 176	415 006
Beräknat revisionsarvode	35 625	35 625
Summa	**678 958**	**674 610**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Aimar Bergan
Ordförande

Christina Larsson
Styrelseledamot

Einar Kjartan Kjartansson
Styrelseledamot

Olle Nylund
Styrelseledamot

Rolf Asklöf
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 09:41

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:
SkeBc_gy9Zl

ENVELOPE ID:
SJ7qOe1cbg-SkeBc_gy9Zl

DOCUMENT NAME:
Brf Kubisten, 769622-8308 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
b8290832ef8a0593e1262684e4b3b21c610ee1edfdfb43383435df2d144f908077771f109b41d19ad054850e61c0c83063de9743df5e0ffb26b2a7b2342be2cd

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. **Einar Kjartan Kjartansson**	**Signed**	**11.03.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
einarkk@hotmail.com	Authenticated	11.03.2026 16:07	Low	IP: 213.212.16.107
2. **Rolf Asklöf**	**Signed**	**11.03.2026 16:26**	**eID**	**Swedish BankID**
rolf.asklof@telia.com	Authenticated	11.03.2026 16:17	Low	IP: 81.235.166.135
3. **CHRISTINA LARSSON**	**Signed**	**12.03.2026 22:29**	**eID**	**Swedish BankID**
larsson.ch@gmail.com	Authenticated	12.03.2026 22:28	Low	IP: 81.233.45.132
4. **OLLE NYLUND**	**Signed**	**16.03.2026 15:30**	**eID**	**Swedish BankID**
nylundo@telia.com	Authenticated	16.03.2026 15:13	Low	IP: 78.70.139.158
5. **AIMAR BERGAN**	**Signed**	**16.03.2026 16:40**	**eID**	**Swedish BankID**
aabergan@me.com	Authenticated	16.03.2026 16:40	Low	IP: 94.191.137.178
6. **EMILIE BÅVNER**	**Signed**	**18.03.2026 09:41**	**eID**	**Swedish BankID**
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	18.03.2026 09:40	Low	IP: 208.56.29.153

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kubisten, org.nr 769622-8308.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kubisten för år 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 31 december 2025 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.

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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

S1efquIJ9-g-HJlX9ulJqbg

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 Bostadsrättsförening Kubisten för år 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emile Båvner
Auktoriserad revisor

S1efquIJ9-g-HJlX9ulJqbg

SEALED BY Verified S1EFQULJ9-G-HJLX9ULJQBG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 09:40

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:
HJlX9ulJqbg

ENVELOPE ID:
S1efqulJ9-g-HJlX9ulJqbg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kubisten 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7af0f4bbff093d510414ab3bf6e04427ba96b2b689f9245
6bbc438404611254c5a6419225f6dc1eff6243b7f0c1263
931fac6bb223000f348cbc1bdb235efc4e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER	Signed	18.03.2026 09:40	eID	Swedish BankID
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	18.03.2026 09:39	Low	IP: 208.56.29.153

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed