Årsredovisning 2025

Brf Sanningen

769608-1913



nabo

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sanningen

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

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.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

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 2002-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sanningen	2002	Stockholm
Ståndspersonen	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.Tomtgäldsavtalet sträcker sig till 2033-03-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 6 886 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 315 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Westman	Styrelseledamot
Ann Kolmodin	Suppleant
Björn Ernstsson	Suppleant
Daniela Olga Auerbach	Styrelseledamot
Erik Gustav Håkan Green Petersson	Styrelseledamot
Johan Sahlström	Styrelseledamot
Johanna Kristina Sällström	Styrelseledamot
Liza Björck	Styrelseledamot
Jonas Östgren	Ordförande

Valberedning

Hanna Backman
Claes Weyde

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Av följande ledamöter:

Green Petersson, Erik Gustav Håkan

Sahlström, Samuel Johan Oskar

Westman, Per Gösta

Östgren, Viktor Jonas Ingvar

Revisorer

Ola Olsson	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Nils Gustaf Wettermark	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Utförda historiska underhåll

2013
- Nya undercentraler, Rusthållarvägen 169 och 187

2014
- 6 nya garage

2017
- Installation av nödbelysning och branddörrar i alla källarutrymmen

2018
- Rensning och justering av värmesystemet
- Renovering av takutskott, vindskivor samt takens säkerhetsanordningar
- Renovering och målning av garageportar i R-vägen 187-191

2019
- Nya avfallsbehållare för komposterbart- och restavfall samt borttagning av sopnedkast

2020
- Trapphusrenovering med nya lägenhets- källar- och entrédörrar, postboxar och porttelefoner samt målning av väggar och tak
- Energideklaration

2021
- Blomrabatterna kring husen förnyats
- Fyra skyddsrum i R-vägen 159, 169, 173 och 179 iordninggjorda

2022
- Helt ny maskinpark i tvättstugan
- Radonmätning i föreningens hus: Inga för höga värden
- Skyddsrummen i Rusthållarvägen 187, 189 och 191 har statusinspekterats av MSB och står i tur att göras i ordning
- Fasadrenovering i alla husen Rusthållarvägen 159-181
- Renovering av garageportar i hus 159-181
- Alla föreningens hus färdigdränerade

2023
- Nya lampor och träplank på baksidan av Rusthållarvägen 167-169
- Stamspolning av alla föreningens hus

Planerade underhåll

2026
- Renovering av hyresrätter
- Fönsterrenovering

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året genomfört en enkät bland samtliga boende, för att inventera skicket på fönster. Därefter har styrelsen kontaktat ett antal firmor varav bokat möte på plats med tre firmor, för att få en bedömning av om fönstrens skick kräver byte av samtliga fönster som tidigare diskuterats, eller om vi istället ska genomföra en renovering. Samtliga firmor bedömde att en renovering var ett bättre alternativ än byte av fönster. Renoveringen planeras till våren 2026.

En trädgårdsgrupp har bildats som tar över skötseln av gårdarna framåt. Gruppen kommer att ta fram en skötselplan för nästa säsong.

Föreningen har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten. Gemensamma ytor i källarna städades, samt gårdarna.

Ett glöggmingel ordnades i december i vår gemensamma lokal Bakfickan.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla rörliga lån läggs ihop till två lån. Hälften med bindningstid 1 år, hälften 3 år.

Rörligt avtal tecknat för lån som omförhandlades 15 november.

Vi beslutade att höja avgiften med 5 procent från och med januari 2026.

Beslut 25 november att amortera 1,5 miljoner kronor. att föreningen antar Hyresgästföreningens bud på 3,5% från mars 2026. att vi flyttar pengar från Handelsbanken till Nabo.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Vi avslutade avtalet med Loopia för den gamla hemsidan. Nya hemsidan är via Nabo.

Nya revisor, Ola Olsson, Kungsbron Borevision AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 820 264	7 348 920	6 424 000	6 168 000
Resultat efter fin. poster	64 805	-39 043	-722 213	-503 000
Soliditet (%)	47	46	45	37
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 070	1 006	881	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	88,7	85,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 817	7 073	7 445	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 040	6 657	7 007	-
Sparande / kvm totalyta, kr	258	149	103	-73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	23	26	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	221	186	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	51	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	295	251	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	3,13	1,46	-
Räntekänslighet (%)	6,37	7,03	8,7	-

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.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 429 501	-	-	55 429 501
Upplåtelseavgifter	23 868 845	-	-	23 868 845
Fond, yttre underhåll	2 989 795	-	437 457	3 427 252
Balanserat resultat	-42 148 416	-39 043	-437 457	-42 624 916
Årets resultat	-39 043	39 043	64 805	64 805
Eget kapital	**40 100 682**	**0**	**64 805**	**40 165 487**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 624 916
Årets resultat	64 805
Totalt	**-42 560 111**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	424 068
Balanseras i ny räkning	-42 984 179
	-42 560 111

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

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 820 264	7 348 920
Övriga rörelseintäkter	3	238	279
Summa rörelseintäkter		**7 820 502**	**7 349 199**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 120 379	-4 410 003
Övriga externa kostnader	8	-277 077	-317 590
Personalkostnader	9	-106 747	-145 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 822 165	-1 067 122
Summa rörelsekostnader		**-6 326 368**	**-5 940 106**
RÖRELSERESULTAT		**1 494 133**	**1 409 093**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 396	30 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 437 725	-1 478 425
Summa finansiella poster		**-1 429 329**	**-1 448 137**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**64 805**	**-39 043**
ÅRETS RESULTAT		**64 805**	**-39 043**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	82 807 247	84 103 465
Maskiner och inventarier	12	4 604	10 676
Summa materiella anläggningstillgångar		**82 811 851**	**84 114 141**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**82 811 851**	**84 114 141**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 910	68 376
Övriga fordringar	13	1 437 362	1 842 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	420 670	287 892
Summa kortfristiga fordringar		**1 909 941**	**2 198 360**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 015 309	1 064 071
Summa kassa och bank		**1 015 309**	**1 064 071**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 925 251**	**3 262 431**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 737 102**	**87 376 572**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 298 346	79 298 346
Fond för yttre underhåll		3 427 252	2 989 795
Summa bundet eget kapital		**82 725 598**	**82 288 141**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 624 916	-42 148 416
Årets resultat		64 805	-39 043
Summa ansamlad förlust		**-42 560 111**	**-42 187 459**
SUMMA EGET KAPITAL		**40 165 487**	**40 100 682**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 120 000	13 780 000
Summa långfristiga skulder		**12 120 000**	**13 780 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 060 000	32 060 000
Leverantörsskulder		275 381	290 079
Skatteskulder		18 276	27 235
Övriga kortfristiga skulder		48	-7 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 097 910	1 125 749
Summa kortfristiga skulder		**33 451 615**	**33 495 890**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 737 102**	**87 376 572**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 494 133**	**1 409 093**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 822 165	1 067 122
	3 316 298	**2 476 215**
Erhållen ränta	8 396	30 289
Erlagd ränta	-1 542 097	-1 475 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 782 598**	**1 031 163**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 373	-22 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 097	117 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 743 322**	**1 125 906**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-519 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-519 875**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-3 160 000	-2 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 660 000**	**-2 410 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-436 553**	**-1 284 094**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 878 264**	**4 162 358**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 441 711**	**2 878 264**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sanningen 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	1,14 %
Yttertak	2,50 - 9,52 %
Fasader	2,45 %
Balkonger	2,52 %
Fönster	6,59 %
Stamledningar VA	4,51 %
Stamledningar Värme	2,86 %
Styr & övervakning	10,71 %
El	2,32 %
Maskiner och inventarier	10,80 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 936 611	6 518 292
Hyresintäkter, bostäder	632 066	611 424
Hyresintäkter, p-platser	163 313	151 967
Hyresintäkter, lokaler	29 193	29 948
Övernattningslägenhet	29 400	18 000
Övriga intäkter	11 169	1 428
Andrahandsuthyrning	18 512	17 861
Summa	**7 820 264**	**7 348 920**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	238	279
Summa	**238**	**279**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	138 800	139 533
Städning	120 128	114 592
Besiktning och service	114 980	141 119
Trädgårdsarbete	114 319	172 008
Snöskottning	32 167	128 544
Övrigt	3 644	8 901
Summa	**524 038**	**704 697**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	21 538
Bostäder	45 616	51 691
Bostäder VVS	2 150	7 234
Tvättstuga	39 588	38 840
Trapphus/port/entr	33 319	0
Källarutrymmen	994	0
Soprum/miljöanläggning	37 673	7 938
Dörrar och lås/porttele	78 929	96 394
Övriga gemensamma utrymmen	8 213	0
VA	68 902	113 225
Värme	5 244	66 401
Ventilation	5 775	15 407
El	19 083	57 939
Tak	12 500	10 250
Fasader	994	3 538
Fönster	4 436	32 589
Balkonger	0	-486
Gård/markytor	0	60 976
Försäkringsärende/vattenskada	15 695	3 738
Summa	**379 111**	**587 212**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	148 555	156 038
Uppvärmning	1 464 679	1 521 667
Vatten	368 745	353 182
Sophämtning	81 627	124 421
Summa	**2 063 606**	**2 155 308**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	209 260	135 008
Tomträttsavgälder	486 075	451 975
Kabel-TV	64 918	37 599
Bredband	76 504	56 253
Arvode teknisk förvaltning	108 839	89 352
Fastighetsskatt	208 028	192 600
Summa	**1 153 624**	**962 787**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 386	21 885
Övriga förvaltningskostnader	106 554	88 503
Juridiska kostnader	48 938	45 419
Revisionsarvoden	38 380	37 525
Ekonomisk förvaltning	75 524	78 418
Konsultkostnader	0	45 840
Summa	**275 781**	**317 590**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 000	114 800
Sociala avgifter	20 747	30 591
Summa	**106 747**	**145 391**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 436 595	1 474 020
Övriga räntekostnader	1 130	4 405
Summa	**1 437 725**	**1 478 425**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 170 600	97 683 893
Årets inköp	519 875	486 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**98 690 475**	**98 170 600**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 067 135	-12 520 576
Årets avskrivning	-1 816 093	-1 546 559
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 883 228**	**-14 067 135**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**82 807 247**	**84 103 465**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 386 000	89 797 000
Taxeringsvärde mark	48 970 000	56 022 000
Summa	**141 356 000**	**145 819 000**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 300	67 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**67 300**	**67 300**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 624	-49 354
Årets avskrivning	-6 072	-7 270
Utgående ackumulerad avskrivning	**-62 696**	**-56 624**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 604**	**10 676**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 960	27 899
Nabo Klientmedelskonto	948 538	1 439 228
Nabo räntekonto	477 863	374 965
Summa	**1 437 362**	**1 842 092**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 410	94 873
Fastighetsskötsel	36 069	34 700
Städning	31 217	30 032
Försäkringspremier	70 874	67 500
Kabel-TV	16 421	16 185
Tomträtt	123 650	0
Bredband	25 002	25 002
Förvaltning	24 027	19 600
Summa	**420 670**	**287 892**

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	3,00 %	3 950 000	3 990 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,84 %	5 310 000	5 310 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,72 %	4 440 000	4 480 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,45 %		7 020 000
Stadshypotek	2025-02-12	3,65 %		3 000 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,90 %		2 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,45 %		3 880 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,85 %		3 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,45 %		6 580 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,05 %		2 000 000
Stadshypotek ab	2026-03-02	2,60 %	3 080 000	4 580 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,65 %	14 000 000	
Stadshypotek	2028-03-01	2,85 %	13 400 000	
Summa			**44 180 000**	**45 840 000**
Varav kortfristig del			32 060 000	32 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 380 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 953	36 819
El	14 030	14 545
Uppvärmning	203 374	183 233
Utgiftsräntor	58 750	163 122
Vatten	62 582	56 323
Löner	45 000	45 000
Sociala avgifter	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter/hyror	681 221	611 707
Summa	**1 097 910**	**1 125 749**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	89 280 114	89 280 114

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5 procent från och med 1 januari 2026.

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

Daniela Olga Auerbach
Styrelseledamot

Erik Gustav Håkan Green Petersson
Styrelseledamot

Johan Sahlström
Styrelseledamot

Johanna Kristina Sällström
Styrelseledamot

Jonas Östgren
Ordförande

Liza Björck
Styrelseledamot

Per Westman
Styrelseledamot

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

Nils Gustaf Wettermark
Internrevisor

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor

rkS4t3O6ZI-ryxBVt2_pWx

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sanningen
Org.nr 769608-1913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanningen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sanningens 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 18 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

rJr4K2Op-x-S1rEY3OaWg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sanningen 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Extern revisor

Gustaf Wettermark
Förtroendevald revisor

rJr4K2Op-x-S1rEY3OaWg