



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bikupan 14

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 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
Bikupan 14	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 748 kvm och 5 lokaler om 407 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 155 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt-Olof Swing	Ordförande
Eva Arvedson	Styrelseledamot
Linnéa Aina Nina Matilda S Langlet	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Swing
Thomas Schaad

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Camilla Andersson

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan år 2018 till år 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Lagning av mur och staket - På gården
Målning av husgrund - Rödbergsgatan 8
- 2018-2019 ● Fönster renovering - Avslutat 2021
- 2019 ● Målning husgrund Torsgatan 68
Tvättstuga - renovering av väggar och golv
Toalett vid tvättstuga - Renovering av väggar och golv
- 2020 ● Renovering av tvättstuga
Elektrisk dörröppnare till gård
Reparation av vattenskada i källare
- 2021 ● Åtgärda brister i OVK
Målning av tak mot Rödbergsgatan
- 2022 ● Byte av torkrumlare
Målning av trapphus - Påbörjas i Februari 2022
Ombygge av soprum för källsortering - Påbörjas i Februari 2022
- 2024 ● Byte av trinett i hyreslokal
Installation av brandlarm
- 2025 ● Ny ventillattionsanläggning för två av hyreslokalerna
Byte av dräneringspump i källare

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av lysrörsarmaturer
stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Tived Fastighet AB
Internet avtal	Stockholms Stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K2. Från och med nästa räkenskapsår kommer föreningen, i enlighet med gällande regelverk, att övergå till K3. Övergången innebär att redovisningen blir mer detaljerad, främst avseende hur tillgångar och avskrivningar redovisas, men påverkar inte föreningens kassaflöde eller den löpande verksamheten. Den ekonomiska förvaltaren kommer att bistå föreningen i arbetet med komponentindelning och bedömning av effekter.

Bredband och tv avgift har höjts för alla medlemmar med 50:-.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Alla hyresavtal är nu omarbetade och har trätt i kraft.

Övriga uppgifter

Vi har beslutat att ha rörlig ränta på 70% av våra lån, och 30% med fast ränta. Vi har även utökat vår amortering något, till cirka 150 000:- / år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 089 675	1 914 444	1 813 681	1 603 052
Resultat efter fin. poster	94 790	-181 880	-111 298	-1 017 222
Soliditet (%)	46	46	47	47
Yttre fond	725 660	529 416	264 708	947 485
Taxeringsvärde	85 549 000	88 236 000	88 236 000	88 236 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	656	673	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,6	59,8	63,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 295	5 372	5 441	5 491
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 295	4 358	4 413	4 454
Sparande / kvm totalyta, kr	197	-6	-5	49
Elkostnad / kvm totalyta, kr	104	106	110	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	175	140	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	65	34	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	346	284	253
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,54	4,47	1,37
Räntekänslighet (%)	7,53	8,19	8,09	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 128 234 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 996 742	-	-	8 996 742
Fond, yttre underhåll	529 416	-68 000	264 708	725 660
Balanserat resultat	-615 288	-113 416	-264 708	-993 412
Årets resultat	-181 880	181 880	94 790	94 790
Eget kapital	8 728 990	0	94 790	8 823 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-993 412
Årets resultat	94 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 708
Totalt	-1 163 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	218 722
Balanseras i ny räkning	-944 608

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 089 675	1 914 444
Övriga rörelseintäkter	3	7 290	2 160
Summa rörelseintäkter		2 096 965	1 916 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 376 485	-1 398 960
Övriga externa kostnader	9	-131 356	-114 512
Personalkostnader	10	-76 557	-73 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 948	-99 948
Summa rörelsekostnader		-1 684 346	-1 687 071
RÖRELSERESULTAT		412 619	229 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 539	19 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-324 368	-430 792
Summa finansiella poster		-317 829	-411 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 790	-181 880
ÅRETS RESULTAT		94 790	-181 880

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 401 912	17 501 860
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 401 912	17 501 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 401 912	17 501 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 441	24 446
Övriga fordringar	14	1 305 443	1 345 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 647	37 285
Summa kortfristiga fordringar		1 396 531	1 407 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 396 531	1 407 169
SUMMA TILLGÅNGAR		18 798 443	18 909 029

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 996 742	8 996 742
Fond för yttre underhåll		725 660	529 416
Summa bundet eget kapital		9 722 402	9 526 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-993 412	-615 288
Årets resultat		94 790	-181 880
Summa fritt eget kapital		-898 623	-797 168
SUMMA EGET KAPITAL		8 823 779	8 728 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 687 292
Summa långfristiga skulder		0	2 687 292
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 270 542	6 703 250
Leverantörsskulder		106 490	200 425
Skatteskulder		206 408	207 633
Övriga kortfristiga skulder		58 370	66 475
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	332 854	314 965
Summa kortfristiga skulder		9 974 664	7 492 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 798 443	18 909 029

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	412 619	229 533
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 948	99 948
	512 567	329 481
Erhållen ränta	6 539	19 379
Erlagd ränta	-331 795	-448 911
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 311	-100 051
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 610	-42 808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 949	177 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 972	34 708
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000	0
Amortering av lån	-135 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 972	-85 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 231 118	1 316 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 295 090	1 231 118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bikupan 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 011 024	962 868
Hysesintäkter lokaler, moms	761 656	708 832
Deb. fastighetsskatt, moms	48 360	34 828
Bredband	89 100	81 000
El, moms	143 419	101 136
Pantsättningsavgift	5 880	14 543
Överlåtelseavgift	13 818	5 158
Administrativ avgift, moms	1 176	98
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	14 653	5 736
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 089 675	1 914 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 290	2 430
Övriga intäkter	0	-270
Summa	7 290	2 160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 832	75 109
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 070	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 298
Larm och bevakning	7 386	9 857
Städning enligt avtal	58 708	75 775
Hissbesiktning	0	3 275
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 600
Gårdkostnader	8 131	1 399
Gemensamma utrymmen	542	0
Snöröjning/sandning	4 059	12 809
Serviceavtal	11 890	4 279
Serviceavtal, hissar	1 844	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 104	13 778
Förbrukningsmaterial	12 817	4 840
Summa	175 382	228 019

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 773
Hyseslokaler	12 075	3 296
Tvättstuga	0	1 980
Källarutrymmen	0	26 461
Dörrar och lås/porttele	0	3 710
VVS	9 724	13 351
Värmeanläggning/undercentral	2 250	2 712
Elinstallationer	13 015	12 260
Hissar	0	24 014
Fasader	0	3 903
Skador/klotter/skadegörelse	3 163	0
Summa	40 228	94 459

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 813	68 000
Lokaler	119 520	0
Värmeanläggning	97 389	0
Summa	218 722	68 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	213 507	227 869
Uppvärmning	328 789	376 324
Vatten	120 004	141 030
Sophämtning/renhållning	56 092	44 666
Summa	718 392	789 888

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 432	47 856
Kabel-TV	41 711	34 443
Bredband	33 579	31 925
Fastighetsskatt	102 038	104 370
Summa	223 760	218 594

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 052	445
Revisionsarvoden extern revisor	28 145	27 904
Styrelseomkostnader	2 470	3 359
Föreningskostnader	865	1 237
Förvaltningsarvode enl avtal	65 665	62 426
Överlåtelsekostnad	5 941	4 012
Pantsättningskostnad	6 789	6 020
Administration	9 678	3 528
Konsultkostnader	5 581	5 581
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	131 356	114 512

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 450	58 400
Arbetsgivaravgifter	16 107	15 251
Summa	76 557	73 651

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	323 524	429 068
Dröjsmålsränta	0	4
Övriga räntekostnader	844	1 720
Summa	324 368	430 792

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 074 945	20 074 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 074 945	20 074 945
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 573 085	-2 473 137
Årets avskrivning	-99 948	-99 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 673 033	-2 573 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 401 912	17 501 860
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 698 000	27 174 000
Taxeringsvärde mark	55 851 000	61 062 000
Summa	85 549 000	88 236 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	449 916	449 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	449 916	449 916
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-449 916	-449 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-449 916	-449 916
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166	104 133
Momsavräkning	10 187	10 187
Summa	10 353	114 320

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 304	17 804
Förutbet kabel-TV	7 375	11 577
Förutbet bredband	14 945	7 904
Upplupna intäkter	14 023	0
Summa	58 647	37 285

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-08-25	2,74 %	2 074 500	2 110 500
Handelsbanken	2026-09-30	2,58 %	1 391 000	1 406 000
Handelsbanken	2026-09-30	4,66 %	2 669 292	2 687 292
Handelsbanken	2026-03-03	2,66 %	1 443 750	1 458 750
Handelsbanken	2026-07-15	2,56 %	1 692 000	1 728 000
Summa			9 270 542	9 390 542
Varav kortfristig del			9 270 542	6 703 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 090 542 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
Upplupna kostnader	229	465
Uppl kostnad Städning entrepr	3 584	0
Uppl kostn el	20 970	25 913
Uppl kostnad Värme	41 828	44 109
Uppl kostn räntor	57 409	64 836
Uppl kostn vatten	19 931	19 065
Uppl kostnad Sophämtning	6 503	6 275
Förutbet hyror/avgifter	182 400	154 302
Summa	332 854	314 965

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 062 100	13 062 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Bengt-Olof Swing
Ordförande

Eva Arvedson
Styrelseledamot

Linnéa Aina Nina Matilda S Langlet
Styrelseledamot

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

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 14:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.03.2026 13:28

DOCUMENT ID:

rJ8-XFW5-x

ENVELOPE ID:

H1BZQYWcWI-rJ8-XFW5-x

DOCUMENT NAME:

Brf Bikupan 14, 716421-8393 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f1f3782617b782463f2aabe92adb655c7091d582fe991dc
18adf5598dc4ec4840baa40e1eff378c9a300dd6fc25be9
4a7f688bbd7c52c894fee99efc4b85fa0c

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. EVA ARVEDSON arvedson.eva@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:34 13.03.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.145
2. Linnéa Aina Nina Matilda S Langlet linnea@lyckligalanglet.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:49 13.03.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 31.10.152.27
3. Sune Bengt-Olof Swing b_o_swing@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 19:32 13.03.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.23.177
4. Camilla Margareta Anders son camilla.andersson@mtrev ision.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 14:18 15.03.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bikupan 14 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bikupan 14s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bikupan 14 för år 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 Bostadsrättsföreningen Bikupan 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.03.2026 13:28

DOCUMENT ID:

rkUmbt5be

ENVELOPE ID:

HJWUbxF-c-e-rkUmbt5be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bikupan 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7219dce1d4750eebb969a8bee816874bfa0f03ea882019
cbf3814289387853d6906cc2f72b5156007d0077198a42
ac59f364cc60706c8e9714492a5205fc6c6b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Margareta Andersson	Signed	15.03.2026 14:21	eID	Swedish BankID
camilla.andersson@mtrevision.se	Authenticated	15.03.2026 14:18	Low	IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed