



Välkommen till årsredovisningen för Brf Idun Nr 1

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1995-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13 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
IDUN 12	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 824 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 950 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Inge Karlsson	Ordförande
Cindy Prarthana Laxman	Styrelseledamot
Nina Löwgren	Styrelseledamot
Yahya Afsharmotlagh	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Anders Slättås Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● En OVK har genomförts. - OVK = Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet.
Dörrarna till trädgården och garageportarna har målats om. Staketet till uteplatserna har oljats in.
Den tekniska förvaltningen har sagts upp och SBC:s tekniska förvaltning upphörde att gälla den 31 dec 2021
I tvättstugan installerade en timer som stänger av strömmen kl 20 - 08
Byte av hissarnas nödtelefoner i port 67 och port 4.
En ny styrdator (en sk barläsare) har installerats i hissen i port 69
Underhåll och reparation av avloppstam i port 4
- 2022** ● Injustering av den nya fjärrvärmecentralen och översyn av värmen i lägenheterna.
Byte av filter i ventilationen
- 2023** ● Återvinning av matavfall
Renovering hissar i port 67 och 71
- 2024** ● Avhysning och försäljning av lägenhet 132
Sprinklers i soprummen
Inköp av inventarier från Inredningsakademin
Nytt trädgårdsavtal med Petra Weilandt
Byte av armaturer i portarna
Markarbeten
- 2025** ● Byte filter för ventilation samtliga lägenheter
Stamspolning alla portar

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av återstående 2 hissar, port 69 och 4

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum, Ellevio
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Fjärrvärme	Norrenergi
Hiss	ITK
Internetleverantör	Tele2
Snöskottning mm	Veterankraft
Städning	Optimal Service Järfälla
Trädgårdsskötsel	Petra Weilandt
Vatten	Stockholm vatten

Övrig verksamhetsinformation

Uppdatering av underhållsplan beställd men har blivit fördröjd pga sjukdom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen avyttrat den lägenhet som förvärvades under föregående år. Försäljningen genererade en vinst för föreningen vilket framkommer i resultaträkningen under raden Övriga rörelseintäkter.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för snöskottning - Veterankraft

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 611 447	2 576 183	2 603 174	2 638 927
Resultat efter fin. poster	-334 180	-383 573	-1 061 400	157 349
Soliditet (%)	38	38	39	41
Yttre fond	3 522 184	3 010 768	3 513 453	2 970 347
Taxeringsvärde	65 285 000	63 108 000	63 108 000	63 108 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	903	901	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	99,2	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 538	7 551	7 573	7 586
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 216	7 229	7 250	7 423
Sparande / kvm totalyta, kr	67	41	155	218
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	26	40	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	186	152	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	253	221	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	2,47	1,92	-
Räntekänslighet (%)	8,35	8,36	8,41	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har kapital på sparkonto i annan bank som kommer att användas vid behov. Trots förlust förra bokslutsperioden användes aldrig detta sparande. Avgifterna höjdes inför 2026 med 10% för att möta ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 485 000	-	-	6 485 000
Upplåtelseavgifter	6 755 000	-	-	6 755 000
Fond, yttre underhåll	3 010 768	-87 940	599 356	3 522 184
Balanserat resultat	-2 257 419	-295 633	-599 356	-3 152 409
Årets resultat	-383 573	383 573	-334 180	-334 180
Eget kapital	13 609 775	0	-334 180	13 275 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 553 053
Årets resultat	-334 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-599 356
Totalt	-3 486 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	114 807
Balanseras i ny räkning	-3 371 782

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	2 611 447	2 576 183
Övriga rörelseintäkter	3	672	-5 304
Summa rörelseintäkter		2 612 119	2 570 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 528 829	-1 601 117
Övriga externa kostnader	9	-142 899	-212 245
Personalkostnader	10	-283 690	-243 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 912	-416 976
Övriga rörelseintäkter		345 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 319 330	-2 473 906
RÖRELSERESULTAT		292 789	96 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 347	47 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-605 295	-527 930
Summa finansiella poster		-572 948	-480 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 159	-383 573
Skatt		-54 021	0
ÅRETS RESULTAT		-334 180	-383 573

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	0	1 150 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	1 150 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13, 19	32 513 231	33 222 143
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 513 231	33 222 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 513 231	34 372 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 979	9 053
Övriga fordringar	15	776 406	821 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	204 068	139 056
Summa kortfristiga fordringar		985 453	969 517
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 875 127	500 570
Summa kassa och bank		1 875 127	500 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 860 580	1 470 086
SUMMA TILLGÅNGAR		35 373 811	35 842 229

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 240 000	13 240 000
Fond för yttre underhåll		3 522 184	3 010 768
Summa bundet eget kapital		16 762 184	16 250 768
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 152 409	-2 257 419
Årets resultat		-334 180	-383 573
Summa ansamlad förlust		-3 486 589	-2 640 993
SUMMA EGET KAPITAL		13 275 595	13 609 775
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 287 500	21 325 000
Leverantörsskulder		27 117	36 990
Skatteskulder		212 611	169 628
Övriga kortfristiga skulder		3 886	153 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	567 101	547 450
Summa kortfristiga skulder		22 098 215	22 232 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 373 811	35 842 229

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	292 789	96 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	-345 000	0
Årets avskrivningar	708 912	416 976
	656 701	513 949
Erhållen ränta	32 347	47 384
Erlagd ränta	-614 723	-543 822
Betald inkomstskatt	-54 021	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 304	17 511
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 525	-119 805
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 310	213 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 531	111 597
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1 150 000
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	1 495 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 495 000	-1 150 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 500	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	-62 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 328 969	-1 100 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 238 498	2 339 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 567 467	1 238 498

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Idun Nr 1 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	0,87 %
Yttertak	2,41 %
Fasader	5,31 %
Balkonger	2,21 %
Fönster	3,98 %
Stamledningar VA	13,28 %
Stamledningar Värme	2,66 %
Styr & övervakning	3,98 %
El	6,64 %
Hissar	2,49 %

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.

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	2 557 920	2 549 935
Årsavgifter - bortfall	-8 944	-28 323
Hysesintäkter garage	43 344	43 344
Gemensamhetslokal	1 700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 200	1 800
Påminnelseavgift	180	660
Pantsättningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	8 783	5 732
Administrativ avgift	1 911	833
Andrahandsuthyrning	0	480
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	2 611 447	2 576 183

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	672	-5 304
Summa	672	-5 304

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	29 833
Städning enligt avtal	75 525	76 330
Städning utöver avtal	10 500	16 140
Hissbesiktning	6 460	10 858
Brandskydd	16 905	33 686
Myndighetstillsyn	8 618	0
Snöröjning/sandning	6 759	41 645
Serviceavtal	4 892	3 750
Serviceavtal, hissar	16 792	0
Förbrukningsmaterial	307	1 593
Summa	146 757	213 835

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	12 674	37 250
Tvättstuga	7 078	1 599
Dörrar och lås/porttele	3 107	6 486
VVS	14 944	11 675
Elinstallationer	20 111	0
Hissar	5 618	10 698
Vattenskada	3 218	0
Summa	66 750	67 708

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	16 940
VVS	43 250	0
Ventilation	71 557	0
Mark/gård/utemiljö	0	71 000
Summa	114 807	87 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 154	75 795
Uppvärmning	490 510	548 275
Vatten	121 907	122 987
Sophämtning/renhållning	88 457	90 455
Grovsopor	0	18 146
Summa	770 028	855 658

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 779	17 852
Tomträttsavgäld	147 450	196 600
Kabel-TV	37 837	44 298
Bredband	65 335	32 206
Fastighetsskatt	72 086	85 020
Summa	430 487	375 976

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 119	1 563
Tele- och datakommunikation	14 736	11 922
Inkassokostnader	1 033	9 468
Revisionsarvoden extern revisor	28 000	27 250
Styrelseomkostnader	2 200	4 468
Föreningskostnader	5 598	4 988
Förvaltningsarvode enl avtal	62 130	59 627
Överlåtelsekostnad	10 290	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Korttidsinventarier	2 396	5 000
Administration	3 634	8 629
Konsultkostnader	0	66 032
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	5 510	0
Summa	142 899	212 245

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Löner till kollektivanst	16 000	16 000
Lön - fastighetskötare	93 734	65 259
Bilersättning skattefri	180	765
SPP/tjänstepension/FORA	4 648	2 138
Arbetsgivaravgifter	47 997	39 052
Löneskatt	1 132	353
Summa	283 690	243 567

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	603 918	527 632
Dröjsmålsränta	0	173
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 377	125
Summa	605 295	527 930

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 150 000	0
Anskaffningar under året	0	1 150 000
Avytttrat under året	-1 150 000	0
Vid årets slut	0	1 150 000

NOT 13, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 697 200	41 697 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 697 200	41 697 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 475 057	-8 058 081
Årets avskrivning	-708 912	-416 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 183 969	-8 475 057
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 513 231	33 222 143
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 274 000	45 894 000
Taxeringsvärde mark	17 011 000	17 214 000
Summa	65 285 000	63 108 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 600	1 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 600	1 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 600	-1 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 600	-1 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 066	83 479
Transaktionskonto	217 864	185 399
Borgo räntekonto	474 477	552 530
Summa	776 406	821 408

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 101	23 525
Förutbet försäkr premier	92 605	89 258
Förutbet kabel-TV	9 625	9 445
Förutbet tomträttsavgäld	55 200	0
Förutbet bredband	16 537	16 348
Upplupna intäkter	0	480
Summa	204 068	139 056

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-20	2,36 %	8 200 000	8 200 000
Nordea	2026-07-22	2,38 %	7 437 500	7 475 000
Nordea	2026-06-22	2,28 %	5 650 000	5 650 000
Summa			21 287 500	21 325 000
Varav kortfristig del			21 287 500	21 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 037 500 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	598	905
Uppl kostnad Städning entrepr	6 840	3 420
Uppl kostn el	6 375	6 437
Uppl kostnad Värme	62 822	61 938
Uppl kostn räntor	62 160	71 588
Uppl kostn vatten	20 366	18 095
Uppl kostnad Sophämtning	13 374	11 709
Uppl kostnad arvoden	120 000	120 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	37 704
Förutbet hyror/avgifter	236 862	211 182
Förskott momsfrist	0	4 472
Summa	567 101	547 450

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 556 500	28 556 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Cindy Prarthana Laxman
Styrelseledamot

Nina Löwgren
Styrelseledamot

Per Inge Karlsson
Ordförande

Yahya Afsharmotlagh
Styrelseledamot

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

Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 14:59

DOCUMENT ID:

SJHa855jbg

ENVELOPE ID:

rJIE6UcqjWg-SJHa855jbg

DOCUMENT NAME:

Brf Idun Nr 1, 769600-6381 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

fa466340e6baa1839fdb432b59a692e105390fffad998dd
7eb8739bee95c3dab0a840ea3ffc90b0a5f5c9d0f88964b
6f7530863031f343b593d9d453fae8562a

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. Nina Löwgren nina@gjusholm.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:13 01.04.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.38.27
2. YAHYA AFSHARMOTLAG H borzoadam@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:34 01.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.137
3. Cindy Prarthana Laxman laxman.cindy@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:47 01.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.214
4. PER INGE KARLSSON peringekarlsson21@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:24 02.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.84
5. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevisio.n.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:27 02.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.43.90

* 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 Brf Idun nr 1

Org.nr 769600-6381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Idun nr 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Idun nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 14:59

DOCUMENT ID:

HyrTUcqoZe

ENVELOPE ID:

S1ZV6LqciZg-HyrTUcqoZe

DOCUMENT NAME:

Rev.berättelse Brf Idun nr 1 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

17aa3296d1c55505a43773d54c69a496d9a3c5e991f7cc
f2d93a1ee5dcdb4076b0fdafe7980b0642c652c468f22b9
860bc41818aedcf91782c59da461ab43145

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SLÄTTÅS	Signed	02.04.2026 11:42	eID	Swedish BankID
anders.slattas@jarevisio n.se	Authenticated	02.04.2026 11:42	Low	IP: 46.246.43.90

* 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