

Årsredovisning 2025

Brf Åkermannen 39-40

769603-7683



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkermannen 39-40

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
-----------------------------	----------------	---------------

Åkermannen 39		
---------------	--	--

Åkermannen 40		
---------------	--	--

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

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 067 kvm och 3 lokaler om 153 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inga Marie Asserlind	Ordförande
Anna Sigurdardottir Langhammer	Styrelseledamot
Kjell Ingemar Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Linnros

Robin Colgate

Firmateckning

firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marianne Hansen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Tvättstuga
- 2005** ● Värmeanläggning
- 2009** ● Markanläggning
Tak
Hissanläggning
- 2017** ● OVK
Takvärme
- 2018** ● Passersystem
- 2019** ● Markanläggning
Hissanläggning
Energideklaration
- 2020** ● Maskinpark och tvättstuga
Byte av samtliga lås till port och allmänna utrymmen
- 2021** ● Fönsterbyte
- 2022** ● Renovering av soprummen
- 2024** ● Trapphusrenovering inkl portar och säkerhetsdörrar
OVK

Planerade underhåll

- 2025** ● Källarläckage projekt
OVK rengöring ventilationskanaler
- 2030** ● Fasad
- 2040** ● Stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning för medlemmar om 10% trädde i kraft 20250101.

OVK arbete löpte under 2025 och innebar justeringar i flertalet lägenheter och utrymmen för att få en godkänd ventilation i båda fastigheterna till en kostnad av 183.000 sek.

Ett omfattande källarläckage i 28:an reparerades under året. Vid läckage upptäcktes att det saknades tätskikt, rostiga balkar, rör och dränering var i dåligt skick i källarutrymmet under mark vilket åtgärdades. Bristande dränering samt fuktskador på vägg innebar även plåtar byttes ut på fasaden. Bygg kostnad inkl. konstruktionsinspektioner ca 975.000.

Trapphusrenoveringen som påbörjades 2024 avslutades under 2025. Sista betalningen under 2025 på 160.000 sek

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

Förändringar i avtal

Nytt indexavtal med Hudoteket. Ny bashyra från 20250101 om 171 000 sek + vattentillägg om 8435 sek/år

Våra taxebunda kostnader (el, värme, vatten & sophämtning) ökade under 2025. Ökningen från 2024 var totalt 5%. Största kostnadsökningen är för sophämtning och vatten & avlopp (SVOA). Sophämtning ökade 12% under 2025 men går vi tillbaka till 2023 så är ökningen 2023-2025 +51%, då SVOA tog över sophämtningen efter övergången till hushållsnära sopinsamling. Kostnadsökningen för vatten&avlopp är +13% från 2024 och går vi tillbaka till 2023 så är ökningen 2023-2025 +31%.

Övriga uppgifter

Vid årets utgång har vi 1 655 000 sek på räntebärande sparkonto på HB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 532 455	1 414 491	1 371 330	1 322 597
Resultat efter fin. poster	-1 754 033	-2 171 799	-530 536	-663 958
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	661 930	2 099 291	1 851 371	1 621 570
Taxeringsvärde	107 259 000	109 015 000	109 015 000	109 015 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	548	499	487	475
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	72,9	72,4	74,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-88	-14	-31	-83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	54	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	196	180	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	44	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	291	272	253
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Planerade underhåll (OVK samt källarläckage) och löpande reparationer av framförallt rör & stammar bidrar till negativt resultat förutom avskrivningar. Planerade projekt har finansierats med sparade medel. Sparade medel uppgår vid 2025 års utgång till 1,6 mkr. Inga underhållsprojekt är planerade för 2026. De ökade taxebundna kostnaderna innebär att medlemsavgiften höjs från 260701 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 680 000	-	-	25 680 000
Upplåtelseavgifter	18 146 832	-	-	18 146 832
Fond, yttre underhåll	2 099 291	-	-1 437 361	661 930
Balanserat resultat	-11 371 007	-2 171 799	1 437 361	-12 105 444
Årets resultat	-2 171 799	2 171 799	-1 754 033	-1 754 033
Eget kapital	32 383 317	0	-1 754 033	30 629 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 105 444
Årets resultat	-1 754 033
Totalt	-13 859 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	321 777
Att från yttre fond i anspråk ta	-176 053
Balanseras i ny räkning	-14 005 201
	-13 859 477

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	1 532 455	1 414 491
Övriga rörelseintäkter	3	11 158	-1
Summa rörelseintäkter		1 543 613	1 414 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 658 773	-3 278 893
Övriga externa kostnader	9	-189 272	-148 047
Personalkostnader	10	-63 627	-65 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 956	-377 235
Summa rörelsekostnader		-3 340 627	-3 869 370
RÖRELSERESULTAT		-1 797 015	-2 454 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 982	283 081
Summa finansiella poster		42 982	283 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 754 033	-2 171 799
ÅRETS RESULTAT		-1 754 033	-2 171 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	28 609 651	27 780 116
Markanläggningar	12	83 260	98 164
Maskiner och inventarier	13	83 577	95 529
Pågående projekt	14	0	1 231 635
Summa materiella anläggningstillgångar		28 776 488	29 205 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 776 488	29 205 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	456 511	483 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 801	123 304
Summa kortfristiga fordringar		568 312	606 750
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 618 409	2 653 714
Summa kortfristiga placeringar		1 618 409	2 653 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 531	410 168
Summa kassa och bank		37 531	410 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 224 252	3 670 631
SUMMA TILLGÅNGAR		31 000 739	32 876 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 826 832	43 826 832
Fond för yttre underhåll		661 930	2 099 291
Summa bundet eget kapital		44 488 762	45 926 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 105 444	-11 371 007
Årets resultat		-1 754 033	-2 171 799
Summa fritt eget kapital		-13 859 477	-13 542 805
SUMMA EGET KAPITAL		30 629 284	32 383 317
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 354	250 460
Övriga kortfristiga skulder		-1 658	-773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	259 759	243 071
Summa kortfristiga skulder		371 455	492 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 000 739	32 876 075

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 797 015	-2 454 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	428 956	377 235
	-1 368 059	-2 077 645
Erhållen ränta	41 075	270 913
Erhållen utdelning	1 907	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 325 077	-1 806 732
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 745	2 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121 303	95 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 434 635	-1 708 348
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 231 635
Förvärv av finansiella tillgångar	-940 151	-314 883
Avyttring av finansiella tillgångar	1 975 456	3 155 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 035 305	1 609 215
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-399 330	-99 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	816 324	915 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	416 995	816 324

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkermannen 39-40 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.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	1 131 971	1 030 932
Hysesintäkter, lokaler	391 242	375 744
Värme	7 796	7 668
Övriga intäkter	1 446	147
Summa	1 532 455	1 414 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Erhållna bidrag	11 160	0
Summa	11 158	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 447	3 287
Städning	43 356	38 531
Besiktning och service	64 042	80 471
Trädgårdsarbete	0	24 161
Snöskottning	0	2 469
Övrigt	548	0
Summa	109 393	148 919

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 183	9 671
Bostäder VVS	2 231	0
Lokaler	31 016	0
Tvättstuga	4 649	9 135
Dörrar och lås/porttele	10 207	47 306
VA	103 610	11 810
Ventilation	46 539	23 760
Hissar	5 518	62 709
Summa	214 954	164 391

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	165 344
Trapphus/port/entré	0	1 458 737
Dörrar och lås/porttele	4 000	126 787
VA	16 503	0
Ventilation	133 914	0
Balkonger	0	13 538
Gård/markytor	974 713	0
Summa	1 129 130	1 764 406

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	123 870	111 384
Uppvärmning	432 125	435 595
Vatten	111 098	98 304
Sophämtning	123 841	110 594
Summa	790 934	755 877

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 080	50 121
Tomträttsavgälder	239 200	239 200
Kabel-TV	9 648	9 576
Bredband	41 886	54 984
Bredband/Kabeltv	13 962	0
Fastighetsskatt	92 586	91 420
Summa	414 362	445 301

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 903	26 317
Övriga förvaltningskostnader	68 479	48 014
Juridiska kostnader	21 750	0
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	59 640	58 716
Konsultkostnader	25 000	2 500
Summa	189 272	148 047

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	43 000	48 000
Löner, arbetare	8 000	5 000
Sociala avgifter	12 627	12 195
Summa	63 627	65 195

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 334 368	34 334 368
Årets inköp	1 231 635	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 566 003	34 334 368
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 554 252	-6 203 874
Årets avskrivning	-402 100	-350 379
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 956 352	-6 554 252
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 609 651	27 780 116
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 199 000	43 844 000
Taxeringsvärde mark	58 060 000	65 171 000
Summa	107 259 000	109 015 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	297 956	297 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 956	297 956
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-199 792	-184 888
Årets avskrivning	-14 904	-14 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-214 696	-199 792
Utgående restvärde enligt plan	83 260	98 164

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 683	247 683
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 683	247 683
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 154	-140 202
Årets avskrivning	-11 952	-11 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-164 106	-152 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 577	95 529

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 231 635	0
Årets investeringar	0	1 231 635
Omfört till Byggnad	-1 231 635	0
Summa pågående arbeten	0	1 231 635

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 865	48 941
Skattefordringar	27 182	28 348
Nabo Klientmedelskonto	379 464	406 157
Summa	456 511	483 446

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 817	12 267
Försäkringspremier	0	17 080
Kabel-TV	2 416	2 430
Tomträtt	59 800	59 800
Bredband	0	13 962
Förvaltning	17 768	17 765
Summa	111 801	123 304

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 618 409	2 653 714
Summa	1 618 409	2 653 714

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 475	18 354
El	17 118	10 783
Uppvärmning	56 874	56 841
Vatten	18 868	17 400
Förutbetalda avgifter/hyror	132 424	126 693
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	259 759	243 071

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 620 000	12 620 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutades om avgiftshöjning inför 2026 med 5% från 20260101

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

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

Stockholm

Anna Sigurdardóttir Langhammer
Styrelseledamot

Inga Marie Asserlind
Ordförande

Kjell Ingemar Andersson
Styrelseledamot

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

Marianne Hansen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 12:27

DOCUMENT ID:

ryEEgAvobx

ENVELOPE ID:

r1QVeCPo-e-ryEEgAvobx

DOCUMENT NAME:

Brf Åkermannen 39-40, 769603-7683 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8dda4b817da6bc835b6ea025d1cb61d018747840a109b
16e096e80fa1955e611ebcf384eafc0a514327984c0786
599f7b55ebfa2bc2b49321e77d0be39af1e1a

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. Inga Marie Asserlind marie@onscore.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:54 30.03.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 88.98.104.173
2. ANNA M SIGURDARDOTT IR LANGHAMMER anna.langhammer@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 06:24 31.03.2026 06:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.107.201
3. Kjell Ingemar Andersson kjell.eva.andersson@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:45 31.03.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.32.64
4. MARIANNE HANSEN marianne.vikbo@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:56 31.03.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.255.60

* 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 Åkermannen 39-40

Org.nr 769603-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkermannen 39-40 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Åkermannen 39-40 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.

Nacka 2026

Marianne Hansen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 12:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 12:27

DOCUMENT ID:

r1XNNICwsWg

ENVELOPE ID:

ByX4gAPjbg-r1XNNICwsWg

DOCUMENT NAME:

Brf Åkermannen 39-40 250101-251231 - Revisionsberätt
else.pdf

3 pages

SHA-512:

88788cb2036d18228815e43e2b82c8502af0900496740

5aa45b48368666b00605a18d75e832240ad3a72af14e7

48ba1078e1ce2393b24fc243689fae7ba4e4e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIANNE HANSEN	Signed	31.03.2026 12:58	eID	Swedish BankID
marianne.vikbo@gmail.co m	Authenticated	31.03.2026 12:57	Low	IP: 81.225.255.60

* 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