

Årsredovisning 2025

Brf Artilleriberget 10

769607-6020



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Artilleriberget 10

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 2001-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10 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>
Artilleriberget 10	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 1 hyreslägenhet (43kvm) och 30 bostadsrätter om totalt 1 911 kvm och 3 lokaler om 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 091 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agne Petersson	Ordförande
Andreas Malm	Styrelseledamot
Gunilla Nordevang Chang	Styrelseledamot
Jörgen Olander	Styrelseledamot
Khudita Åkesson	Styrelseledamot
Margita Dahlström	Suppleant
Mikaela Örtenblad	Suppleant

Valberedning

Tiina Carlstedt och Yvonne Schumann

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Agne Petersson i förening med en av styrelseledamöterna.



Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-12. Extrastämman behandlade stadgeändring om överlåtelse- och pantsättningsavgifter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002 ● Putsning fasad. Omläggning tak. Renovering balkonger. Målning fönster.
- 2004 ● Rör- och elstambyte.
- 2005 ● Tätning rökgångar. Montering termostater.
- 2006 ● Målning källaren. Byte tvättstugeutrustning.
- 2008 ● Renovering fönster plan 5.
- 2009 ● Renovering takterrass. Målning trapphus. Renovering hiss.
- 2012 ● Renovering fönster och installation energiglas.
- 2013 ● Installation säkerhetsdörrar. Installation ny port. Nytt trinettkök lokal 9002.
- 2014 ● Underhåll hiss. Byte koddosa till porten. Målning bärande balkar på balkonger. Nytt låssystem till fastigheten.
- 2015 ● Ventilationsåtgärder. Mark- och stenlägningsarbeten framsidan.
- 2016 ● Renovering lokal 9001 efter vattenskada.
- 2017 ● Hyresgästanpassning lokal 9003.
- 2018 ● Byte tvättstugeutrustning. Målning golv cykelrum. Installation ny belysning på vinden. Installation brandvarnare.
- 2019 ● Renovering fönster lgh 1501 och 1502. Renovering takränna framsidan. Montering takstegar och vajer.
- 2020 ● Byte soprumsdörr. Ny 3-fas elledning från källaren till vinden.
- 2021 ● Renovering takterrass och dörr.
- 2022 ● Renovering hörnbalkonger. Underhåll tak. Justering säkerhetsdörrar. Ventilationsåtgärder.

2023 ● Målning fönster.

2024 ● Byte fjärrvärmecentral. Ventilbyte radiatorer. Injustering värmesystem. Fuktåtgärder kryppgrund. Renovering soprum för anpassning till återvinningsbart avfall.

2025 ● Målning soprumsgolv.

Planerade underhåll

2026 ● Underhållsspolning avloppsstammar.

Avtal med leverantörer

Avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Avfall återvinning	Svenska Servicestyrkan AB
Brandskyddsarbete	Nabo Group AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fjärrvärmecentral service	Energispar AB
Gas	Stockholm Gas AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	Kone Hissar AB
KabelTV	Tele2 AB
Kreditupplysning	Upplysningscentralen AB
Rådgivning	Bostadsrätterna
Snöskottning tak	Mälardalens Bygg & Entreprenad AB
Städning	Rena Handen AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen AB
Underhållsplan	Planima genom Nabo Group AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Artilleribergets Samfällighetsförening, med en andel på 10.02%.

Samfälligheten förvaltar artilleriberget ga:1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2 %. Under året gjordes en extra amortering med 100 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har efter omförhandling förlängt avtalen med två av lokalhyresgästerna. Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Nabo Group AB gällande fastighetsskötsel och brandskyddsarbete, ett nytt avtal med Svenska Servicestyrkan AB gällande det återvinningsbara avfallet samt flyttat licensen för Planima underhållsplan till Nabo Group AB.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsens beslut har föreningen ansökt om frivilligt momsregistrering hos Skatteverket. Styrelsen har lämnat skriftlig information till medlemmarna vid 7 tillfällen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 708 114	1 627 854	1 601 536	1 426 726
Resultat efter fin. poster	-302 639	-1 141 124	-481 176	-706 285
Soliditet (%)	88	88	89	90
Yttre fond	1 181 973	1 795 453	1 886 259	2 023 032
Taxeringsvärde	101 717 000	101 486 000	101 486 000	101 486 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	586	586	510
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,2	67,3	67,9	66,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 291	2 195	1 981	1 874
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 047	1 961	1 769	1 674
Sparande / kvm totalyta, kr	181	110	166	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	26	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	191	176	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	43	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	259	238	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	4,31	4,25	1,53
Räntekänslighet (%)	3,72	3,74	3,38	3,68

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

Det negativa resultatet beror till stor del på ökade avskrivningar som en följd av övergång till redovisningsregelverket K3. Avgifterna har höjts från 1 januari 2026. Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom en kombination av nya lån och egna medel. Styrelsen arbetar fortlöpande med att minska föreningens kostnader. Föreningen har en hyresrätt som i framtiden kan omvandlas till bostadsrätt. Avgifterna kan komma att höjas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 959 295	-	-	33 959 295
Upplåtelseavgifter	4 871 119	-	-	4 871 119
Fond, yttre underhåll	1 795 453	-	-613 480	1 181 973
Balanserat resultat	-5 765 497	-1 141 124	613 480	-6 293 141
Årets resultat	-1 141 124	1 141 124	-302 642	-302 642
Eget kapital	33 719 246	0	-302 642	33 416 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 293 141
Årets resultat	-302 642
Totalt	-6 595 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	477 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-167 969
Balanseras i ny räkning	-6 905 564
	-6 595 783

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	1 708 114	1 627 854
Övriga rörelseintäkter	3	54 503	1
Summa rörelseintäkter		1 762 617	1 627 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 237 388	-2 159 932
Övriga externa kostnader	9	-123 310	-98 471
Personalkostnader	10	-57 299	-63 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 408	-280 152
Summa rörelsekostnader		-1 931 404	-2 601 982
RÖRELSERESULTAT		-168 787	-974 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		760	4 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-134 615	-171 086
Summa finansiella poster		-133 855	-166 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 642	-1 141 124
ÅRETS RESULTAT		-302 642	-1 141 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 502 199	38 015 607
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 502 199	38 015 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 504 999	38 018 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 980
Övriga fordringar	15	15 453	16 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 021	30 995
Summa kortfristiga fordringar		71 474	50 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		485 483	159 612
Summa kassa och bank		485 483	159 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 957	210 050
SUMMA TILLGÅNGAR		38 061 956	38 228 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 830 414	38 830 414
Fond för yttre underhåll		1 181 973	1 795 453
Summa bundet eget kapital		40 012 387	40 625 867
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 293 141	-5 765 497
Årets resultat		-302 642	-1 141 124
Summa ansamlad förlust		-6 595 783	-6 906 621
SUMMA EGET KAPITAL		33 416 604	33 719 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 630 000	1 890 000
Övriga långfristiga skulder		25 200	25 200
Summa långfristiga skulder		2 655 200	1 915 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 650 000	2 210 000
Leverantörsskulder		74 412	82 459
Skatteskulder		5 717	8 074
Övriga kortfristiga skulder		0	10 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	260 023	283 258
Summa kortfristiga skulder		1 990 152	2 594 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 061 956	38 228 458

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 787	-974 127
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	513 408	280 152
	344 621	-693 975
Erhållen ränta	760	4 089
Erlagd ränta	-131 879	-172 411
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 502	-862 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 036	201 216
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 595	-145 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 871	-806 889
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	500 000
Amortering av lån	-220 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	180 000	400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	325 871	-406 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	159 612	566 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	485 483	159 612

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Artilleriberget 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,15 %
Yttertak	4,79 %
Fasader	13,56 %
Balkonger	3,01 %
Fönster	16,27 %
Stamledningar VA	2,09 %
Stamledningar Värme	1,15 %
Styr & övervakning	3,25 %
El	2,09 %
Hissar	10,17 %

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	1 150 044	1 095 288
Hysesintäkter, bostäder	73 371	69 012
Hysesintäkter, lokaler	484 217	453 186
Övriga intäkter	482	10 368
Summa	1 708 114	1 627 854

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	1
Övriga intäkter	500	0
Erhållna skadestånd	54 000	0
Summa	54 503	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 007	55 653
Städning	72 402	72 402
Övrigt	0	8 040
Besiktning och service	81 099	34 363
Trädgårdsarbete	33 401	19 372
Snöskottning	14 350	20 722
Summa	248 259	210 552

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 359	3 669
Bostäder	0	20 131
Tvättstuga	2 275	4 106
Soprum/miljöanläggning	12 219	0
Dörrar och lås/porttele	7 027	12 991
VA	0	4 581
Ventilation	10 218	37 680
El	0	21 992
Hissar	13 179	34 681
Tak	8 419	0
Fönster	0	3 988
Summa	55 695	143 819

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	587 485
Soprum/miljöanläggning	65 688	46 902
Dörrar och lås/porttele	0	54 100
Värme	102 281	402 744
Summa	167 969	1 091 230

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	71 686	54 209
Uppvärmning	404 404	398 833
Vatten	98 911	89 544
Sophämtning	45 970	34 585
Summa	620 971	577 171

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 939	30 995
Kabel-TV	10 940	10 776
Fastighetsskatt	100 614	95 390
Summa	144 493	137 161

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 486	4 166
Övriga förvaltningskostnader	48 032	27 582
Juridiska kostnader	0	1 583
Revisionsarvoden	23 000	20 500
Ekonomisk förvaltning	46 792	44 640
Summa	123 310	98 471

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	49 605	52 500
Sociala avgifter	7 694	10 927
Summa	57 299	63 427

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134 615	168 039
Övriga räntekostnader	0	3 047
Summa	134 615	171 086

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 197 010	43 197 010
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 197 010	43 197 010
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 181 402	-4 901 250
Årets avskrivning	-513 408	-280 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 694 810	-5 181 402
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 502 199	38 015 607
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 392 056</i>	<i>15 392 056</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 169 000	28 981 000
Taxeringsvärde mark	68 548 000	72 505 000
Summa	101 717 000	101 486 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 393	182 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 393	182 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-182 393	-182 393
Utgående ackumulerad avskrivning	-182 393	-182 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 453	16 463
Summa	15 453	16 463

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 590	17 633
Fastighetsskötsel	12 019	0
Försäkringspremier	11 157	10 627
Kabel-TV	2 760	2 735
Förvaltning	19 495	0
Summa	56 021	30 995






**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-04-27	3,68 %		300 000
Nordea Hypotek	2025-07-08	3,52 %		500 000
Nordea Hypotek	2027-12-23	2,47 %	1 490 000	1 650 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	3,08 %	1 590 000	1 650 000
Nordea Hypotek	2027-01-08	2,46 %	1 200 000	
Summa			4 280 000	4 100 000
Varav kortfristig del			1 650 000	2 210 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 680 000 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 951	22 706
Städning	0	5 550
El	6 344	5 392
Uppvärmning	54 720	54 402
Utgiftsräntor	8 978	6 242
Vatten	16 468	14 980
Förvaltning	0	11 160
Förutbetalda avgifter/hyror	148 562	141 826
Beräknat revisionsarvode	22 000	21 000
Summa	260 023	283 258

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 304 000	6 304 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 2% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Stockholm 2026-03-09

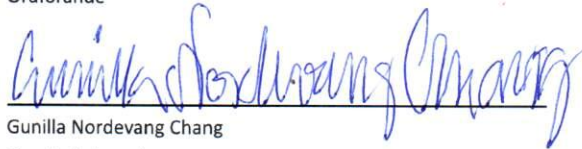
Ort och datum



Agne Petersson
Ordförande



Andreas Malm
Styrelseledamot



Gunilla Nordevang Chang
Styrelseledamot



Jörgen Olander
Styrelseledamot



Khudita Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-11



Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Artilleriberget 10
Org.nr. 769607-6020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Artilleriberget 10 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Artilleriberget 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

11/3 - 2026

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor