

Brf Wirwach



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Wirwach
716421-3899

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Wirwach (716421-3899) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bjälken 24 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brännkyrkagatan 88 A / Brännkyrkagatan 88-90 / Brännkyrkagatan 90 A. Bjälken 24 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	3 398
1	Lägenheter, hyresrätt	55
5	Lokaler, hyresrätt	218

Byggnadsår och ytor: Fastigheten bebyggdes 1899-1929 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1980. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 694 m², varav 3 453 m² utgör lägenhetsyta och 241 m² lokalyta. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-13. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Szablowski Bernhard	Ordförande
Öhlin Matilda	Ledamot
Pudas Carl	Ledamot
Montan Nils	Ledamot
Toivanen Katja	Ledamot
Hansson Anders	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Widén Nicklas och Krafft Börje.

Valberedningen har utgjorts av Virve Hedenborg och Joel Karlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2023	Stamspolning och rörinspektion
2023	Radonmätning
2023	Byte av styrskor i hiss
2023	Besiktning av balkonger
2023	Byte av torktumlare i föreningens tvättstuga
2022	Stamspolning
2022	Fönstermålning
2022	Renovering av mur på baksidan
2019	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Fastighetsbesiktning och uppdatering av underhållsplan
2018	Utbyte av hissar
2017	Reparation av horisontella avloppsstammar
2017	Reparation och byte av plåt på gårdshusets tak
2015	Byte dörr och fönsterpartier i två av föreningens lokaler
2013	Ny marksten längs fasaderna på gården
2011	Utbyte av takfötter på gårdshuset

2011	Utbyte av låssystem
2011	Utbyte av takplåt på gårdshuset
2011	Ny belysning på innegården och baksidan
2010	Byte av cirkulationspump
2010	Byte av entréportar
2010	Renovering av trapphus
2010	Ny belysning och nya förråd på vinden
2009	Målning av tak
2009	Målning av fönster och byte till energiglas
2009	Byte av vattenpump
2008-2013	Nya balkonger
2006	Ny reglercentral för värme och varmvatten
2005	Dränering gårdshus
1992	Omputsning av fasad
1982	Elstambyte
1982	Rörstambyte
1982	Omläggning av tak
1982	Omputsning av fasad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Rensningen & injustering av ventilationen

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 15 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)	Energibevakning
Städning	Maries puts och städ
TV-leverantör	Comhem
Internetleverantör	Bredband2
Bredband	Tele2
TV	Tele2

Hisskötsel	Otis
Snöskottning tak	Dimson
Trädgårdsskötsel	55Plus
Snöskottning gård	55Plus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med detta räkenskapsår tillämpas K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Övergången till K3 har inneburit att komponentavskrivning på fastigheten införts, vilket innebär att avskrivning sker på komponentnivå istället för totalbyggnad. Effekten av bytet innebär att avskrivningarna för året ökat och resultatet har därmed blivit lägre.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 194	3 054	2 956	2 797
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	-242	-170	-869
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgifter kr/kvm	701	667	667	636
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 016	3 049	3 082	3 115
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 279	3 315	3 386	3 422
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad kr/kvm	268	248	288	218
Sparande per kvm	232	142	168	189
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	74	74	70	76

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

Årsavgift kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

Skuldsättning kr/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Skuldsättning kr/kvm brf yta

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

En procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad kr/kvm

Föreningens kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta

Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balkong- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	37 534 868	7 135 918	1 614 241	294 019	-8 178 176	-242 492	38 158 378
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			494 109		-494 109		
Balanseras i ny räkning					-242 492	242 492	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-46 516	-46 516
Belopp vid årets utgång	<u>37 534 868</u>	<u>7 135 918</u>	<u>2 108 350</u>	<u>294 019</u>	<u>-8 914 777</u>	<u>-46 516</u>	<u>38 111 862</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 914 777
Årets resultat	-46 516
Totalt	-8 961 293
Avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	501 261
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-9 462 554
Summa	-8 961 293

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 194 201	3 053 525
Övriga rörelseintäkter	3	22 988	9 673
Summa rörelseintäkter		3 217 189	3 063 198
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 941 171	-2 091 645
Övriga externa kostnader	5	-106 388	-37 200
Personalkostnader	6	-77 275	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 954	-767 867
Rörelseresultat		188 401	91 182
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6 898	6 739
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 438	107 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 253	-448 258
Resultat efter finansiella poster		-46 516	-242 492
Resultat före skatt		-46 516	-242 492
Årets resultat		-46 516	-242 492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 019 124	46 923 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
		<u>46 019 124</u>	<u>46 923 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 022 624</u>	<u>46 926 578</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 307	747
Övriga fordringar	10	1 049 807	1 365 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 782	62 359
		<u>1 131 896</u>	<u>1 428 802</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 136 239	2 078 738
Summa omsättningstillgångar		<u>4 268 135</u>	<u>3 507 540</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 290 759</u>	<u>50 434 118</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 670 786	44 670 786
Balkongfond		294 019	294 019
Fond för yttre underhåll		2 108 350	1 614 241
		47 073 155	46 579 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 914 777	-8 178 176
Årets resultat		-46 516	-242 492
		-8 961 293	-8 420 668
Summa eget kapital		38 111 862	38 158 378
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 911 875	2 267 193
		7 911 875	2 267 193
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 229 549	8 995 763
Leverantörsskulder		246 886	151 262
Skatteskulder		295 538	285 353
Övriga kortfristiga skulder	13	65 972	65 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	429 077	510 197
		4 267 022	10 008 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 290 759	50 434 118

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 401	91 182
Avskrivningar	903 954	767 867
Erlagd ränta, ränteintäkter	<u>-234 917</u>	<u>-333 674</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	857 438	525 375
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 560	18 047
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-19 155	43 500
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	95 624	-209 344
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-70 935</u>	<u>144 535</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	860 412	522 113
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditinstitut	<u>-121 532</u>	<u>-121 532</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 532	-121 532
Årets kassaflöde	738 880	400 581
Likvida medel vid årets början	<u>3 442 827</u>	<u>3 042 246</u>
Likvida medel vid årets slut	4 181 707	3 442 827

*I likvida medel ingår avräkningskonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Värderingsprinciper

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 381 028	2 267 496
Hyror bostäder	58 568	61 668
Hyror lokaler	716 985	686 741
Hyror förråd	32 232	32 232
Värmeintäkter	5 388	5 388
Summa	3 194 201	3 053 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	22 988	9 673
Summa	22 988	9 673

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets-/trädgårdskötsel och lokalvård	177 375	158 251
Tillsyn, besiktning och kontroller	122 747	78 136
Snö- och halkbekämpning	18 001	11 204
Sanering och skadegörelse	5 951	29 377
Löpande underhåll/reparationer	115 221	423 548
El	104 627	80 796
Uppvärmning	674 632	644 984
Vatten	209 798	190 050
Sophämtning	74 856	71 259
Fastighetsförsäkring	76 300	70 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	151 898	143 640
Kabel-tv/Bredband/IT	101 920	110 829
Förvaltningsavtal	107 421	79 022
Övriga driftskostnader	424	-
Summa	1 941 171	2 091 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	21 813	20 994
Konsultkostnader	53 125	-
Telefon/data och administration	9 374	8 328
Övriga förvaltningskostnader	22 076	7 878
Summa	106 388	37 200

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Summa	77 275	75 304

Brf Wirwach har inte haft några anställda under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	44 414 195	33 287 115
-Ombyggnad	-	11 127 080
-Mark	18 712 785	18 712 785
-Markanläggningar	358 511	358 511
	63 485 491	63 485 491
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 562 413	-15 794 546
-Årets avskrivning enligt plan	-903 954	-767 867
	-17 466 367	-16 562 413
Redovisat värde vid årets slut	46 019 124	46 923 078
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 504 000	54 120 000
Mark	102 583 000	110 583 000
	167 087 000	164 703 000
Bostäder	160 000 000	158 000 000
Lokaler	7 087 000	6 703 000
	167 087 000	164 703 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
	79 975	79 975
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	<u>-79 975</u>	<u>-79 975</u>
	-79 975	-79 975
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 045 468	1 364 089
Övriga fordringar	<u>4 339</u>	<u>1 607</u>
Summa	1 049 807	1 365 696

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förubetalda kostnader	<u>78 782</u>	<u>62 359</u>
Summa	78 782	62 359

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2025-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,92%	2 267 193
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,92%	2 007 471
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,92%	2 598 909
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,92%	184 302
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,05%	3 229 549
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,46%	<u>854 000</u>
			11 141 424
Varav Långfristig del			7 911 875
Varav Kortfristig del			<u>3 229 549</u>
			11 141 424

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	65 972	65 972
Summa	65 972	65 972

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter och hyror	228 642	231 440
Upplupen el och värme	8 823	87 216
Övrigt	157 426	128 305
Upplupna räntekostnader	34 186	63 236
Summa	429 077	510 197

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	20 700 000	20 700 000
Summa ställda säkerheter	20 700 000	20 700 000

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-21 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bernhard Szablowski
Ordförande

Anders Hansson
Ledamot

Katja Toivanen
Ledamot

Nils Montan
Ledamot

Carl Pudas
Ledamot

Matilda Öhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Börja Krafft
Extern revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Evin Yildirim · 21.05.2026 16:25

DOCUMENT ID:

BJLgL5nkMe

ENVELOPE ID:

SkHxLcn1Mg-BJLgL5nkMe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning ver 2 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

5303847296a0385028f5352a9e32773e8a4d95083ce70
c719a8a0915fff733e20884973942f5df53e235d9cac469
e2a6286457129a43cfd8b870878c520d37de

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. BERNHARD D HEDENBOR G SZABLOWSKI bernhard.szablowski@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:56 21.05.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/21) IP: 94.234.78.15
2. Hans Anders Micael Hans son wheelsville@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:01 22.05.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/03) IP: 91.130.58.232
3. Päivi Katja Marjatta Toiva nen katja.toivanen1969@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:33 22.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 104.28.31.64
4. Nils Karl Erik Montan montan.nils@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 19:50 24.05.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/17) IP: 94.255.243.236
5. Carl Johan Emil Pudas carl.pudas@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 20:23 24.05.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/31) IP: 94.255.240.62
6. MATILDA ÖHLIN ohlinmatilda@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 22:48 24.05.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/11) IP: 94.255.241.176
7. ALF BÖRJE KRAFFT borje.krafft@addsubtract.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 09:11 25.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 172.226.48.45

* 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