



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kocksgatan 43-45

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtmannen Mindre 3	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1854-1901 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 601 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 601 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Dolke Sjöberg	Ordförande
Björn Aronsson	Styrelseledamot
Josefin Sjöblom	Styrelseledamot
Kim Jonsson	Styrelseledamot
Julia Malmvall	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Gunnar Ahlström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018** ● Radonmätning - Godkända värden
- 2018** ● Byte av underlag gård - Bytt grus mot gatsten
- 2019** ● OVK och rengöring ventilation - Ingen anmärkning
- 2020** ● Hissunderhåll - Byte elektronikkort
- 2021** ● Stamspolning
Målning portar
Hissunderhåll - Byte elektronikkort 43:an
Byte armatur gården
- 2025** ● Byte av timer för utomhusbelysning. Ersatt med astrour
Byte av kodpanel vid port in från gatan vid 43:an
Trådlösa låsöppnare installerade till portar mot gatan
Byte av kretskort på värmepump
Besiktning av starkströmsanläggning
Byte av ställdon för varmvatten

Planerade underhåll

- 2026** ● Reparation och utbyte av trall på altaner och balkonger där behov finns.

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Effektkonsult
Försäkring	Brandkontoret
Hissförvaltning	Thyssenkrupp Elevator
Lås	Låsmakarna
Snöröjning tak	Plåt och Bygg AB
Trappstäd	Smart trappstädning
Värmesystem	WIAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under 2024 att höja avgifterna med 20 % från och med den 1 mars 2025. Avgiftshöjningen förklarar den ökade nettoomsättningen under året. Samtidigt har föreningens räntekostnader minskat väsentligt till följd av sjunkande styrräntor och marknadsräntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade den 15 november 2025 att säga upp avtalet med Thyssenkrupp Elevator Sverige AB. Avtalet löper till och med den 15 maj 2026, varefter en ny leverantör tar över hissunderhållet.

Övriga uppgifter

Under 2024 gav föreningen WIAB i uppdrag att besiktiga fastighetens starkströmsanläggning samt upprätta rutiner och kontrollprogram för att uppfylla gällande krav. Arbetet slutfördes under januari 2025.

Föreningen drabbades under året av två kostsamma och oförutsedda reparationer: ett läckage i en varmvattenledning i fastighet 45 samt ett elektronikrelaterat fel på värmepumpen. Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 72 812 kr. Utöver dessa har det löpande och planerade underhållet hållits i linje med budget.

Styrelsen har antagit en risk- och finanspolicy för att säkerställa en långsiktigt ansvarsfull och förutsägbar ekonomisk förvaltning.

Styrelsen beslutade under året att övergå från redovisningsprincipen K2 till K3 redan från och med detta räkenskapsår (2025). Övergången sker i förtid eftersom K3 blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds 2026. Beslutet har medfört väsentligt högre avskrivningar på fastigheten. Övergången till K3 påverkar jämförbarheten med tidigare år eftersom avskrivningarna nu beräknas enligt komponentavskrivning. Detta är en ren redovisningsmässig förändring som inte påverkar kassaflödet eller föreningens faktiska likviditet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 163 600	973 607	935 891	818 951
Resultat efter fin. poster	-1 475 275	-885 893	-917 511	-928 132
Soliditet (%)	96	96	96	96
Yttre fond	649 376	587 360	550 954	491 347
Taxeringsvärde	96 000 000	99 000 000	99 000 000	99 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	617	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	100,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 311	2 311	2 311	2 311
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 311	2 311	2 311	2 311
Sparande / kvm totalyta, kr	40	-45	-50	-71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	100	107	128
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	130	98	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	264	233	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	4,56	4,27	-
Räntekänslighet (%)	3,21	3,74	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat efter finansiella poster med förlust om 1 475 275 kr (2024: -885 893 kr).

Den redovisade förlusten beror huvudsakligen på planenliga avskrivningar på fastigheten som uppgick till 1 571 652 kr (2024: 813 732 kr). Avskrivningarna är en icke-kassaflödespåverkande post där fastigheten skrivs av över tid. Ökningen av planenliga avskrivningar och sedermera förlusten jämfört med föregående år beror på

övergången från redovisningsprincip K2 till K3 och komponentavskrivning. Föreningens kassaflöde var för räkenskapsåret positivt (111 405 kr) och soliditeten är fortsatt mycket stark (96 %). Föreningens budget för innevarande räkenskapsår indikerar fortsatt positivt kassaflöde. Styrelsen bedömer att den redovisade förlusten inte har någon negativ inverkan på föreningens ekonomiska ställning eller förmåga att fullgöra sina förpliktelser och planerade underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	99 290 000	-	-	99 290 000
Upplåtelseavgifter	3 900 000	-	-	3 900 000
Fond, yttre underhåll	587 360	-	62 016	649 376
Balanserat resultat	-10 520 654	-885 893	-62 016	-11 468 563
Årets resultat	-885 893	885 893	-1 475 275	-1 475 275
Eget kapital	92 370 813	0	-1 475 275	90 895 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 406 547
Årets resultat	-1 475 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 016
Totalt	-12 943 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-12 943 838

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	1 163 600	973 607
Övriga rörelseintäkter	3	34 969	2 237
Summa rörelseintäkter		1 198 569	975 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-924 797	-817 236
Övriga externa kostnader	8	-58 744	-60 812
Personalkostnader	9	-6 505	-5 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 571 652	-813 732
Summa rörelsekostnader		-2 561 698	-1 696 920
RÖRELSERESULTAT		-1 363 129	-721 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 244	3 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-113 390	-168 656
Summa finansiella poster		-112 146	-164 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 475 275	-885 893
ÅRETS RESULTAT		-1 475 275	-885 893

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	94 396 514	95 968 166
Summa materiella anläggningstillgångar		94 396 514	95 968 166
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 396 514	95 968 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 529	-30 000
Övriga fordringar	12	495 446	383 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 485	31 280
Summa kortfristiga fordringar		538 460	384 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		538 460	384 596
SUMMA TILLGÅNGAR		94 934 974	96 352 762

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 190 000	103 190 000
Fond för yttre underhåll		649 376	587 360
Summa bundet eget kapital		103 839 376	103 777 360
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 468 563	-10 520 654
Årets resultat		-1 475 275	-885 893
Summa ansamlad förlust		-12 943 838	-11 406 547
SUMMA EGET KAPITAL		90 895 538	92 370 813
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 700 000	3 700 000
Leverantörsskulder		67 029	50 536
Skatteskulder		67 080	64 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	205 327	167 033
Summa kortfristiga skulder		4 039 436	3 981 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 934 974	96 352 762

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 363 129	-721 076
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 571 652	813 732
	208 523	92 656
Erhållen ränta	1 244	3 839
Erlagd ränta	-119 642	-176 370
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 125	-79 875
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 459	28 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 739	27 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 405	-24 254
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	111 405	-24 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	335 394	359 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	446 799	335 394

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kocksgatan 43-45 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,29 %
Yttertak	1,84 %
Fasader	3,21 %
Balkonger	3,21 %
Fönster	3,21 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	7,22 %
Ventilation	5,09 %
El	2,34 %
Hissar	3,94 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 152 624	987 984
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	2 940	3 390
Överlåtelseavgift	4 410	4 179
Administrativ avgift	196	343
Andrahandsuthyrning	3 430	7 648
Vidarefakturerade kostnader	0	-30 000
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	1 163 600	973 607

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 680	0
Övriga intäkter	30 000	0
Återbäring försäkringsbolag	2 289	2 237
Summa	34 969	2 237

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 987	41 832
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 172	8 313
Städning enligt avtal	24 802	22 030
Hissbesiktning	5 486	9 560
Myndighetstillsyn	0	10 000
Gårdkostnader	2 674	5 150
Sophantering	0	2 025
Snöröjning/sandning	14 203	23 401
Serviceavtal	12 722	13 787
Mattvätt/Hyrmattor	5 000	3 902
Förbrukningsmaterial	4 098	1 515
Summa	132 143	141 515

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 158	436
Dörrar och lås/porttele	17 906	18 269
VVS	121 402	20 297
Värmeanläggning/undercentral	29 665	2 488
Ventilation	0	5 013
Elinstallationer	26 170	25 359
Hissar	23 646	11 124
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 316
Summa	224 947	87 302

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	140 354	159 300
Uppvärmning	183 880	208 529
Vatten	63 793	54 131
Sophämtning/renhållning	54 990	64 259
Summa	443 017	486 219

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 410	0
Kabel-TV	6 600	0
Bredband	57 200	69 600
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	124 690	102 200

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 211	1 283
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10	30 000
Befarade förluster	0	-30 000
Styrelseomkostnader	683	803
Fritids och trivselkostnader	1 229	3 002
Föreningskostnader	3 300	1 368
Förvaltningsarvode enl avtal	40 163	38 531
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Korttidsinventarier	0	3 199
Administration	1 564	1 845
Summa	58 744	60 812

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	4 950	2 888
Arbetsgivaravgifter	1 555	2 252
Summa	6 505	5 140

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	113 390	168 656
Summa	113 390	168 656

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 885 724	106 885 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 885 724	106 885 724
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 917 558	-10 103 826
Årets avskrivning	-1 571 652	-813 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 489 210	-10 917 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 396 514	95 968 166
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 512 148</i>	<i>25 512 148</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	50 000 000
Summa	96 000 000	99 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 647	47 922
Transaktionskonto	149 101	119 035
Borgo räntekonto	297 699	216 359
Summa	495 446	383 316

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 325	2 868
Förutbet städ	2 072	2 002
Förutbet försäkr premier	27 288	26 410
Förutbet kabel-TV	600	0
Förutbet bredband	5 200	0
Summa	38 485	31 280

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,71 %	3 700 000	3 700 000
Summa			3 700 000	3 700 000
Varav kortfristig del			3 700 000	3 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	31 765	1 015
Uppl kostn el	15 543	14 347
Uppl kostnad Värme	20 840	26 286
Uppl kostn räntor	17 949	24 201
Uppl kostn vatten	10 657	9 670
Uppl kostnad Sophämtning	5 982	4 897
Uppl kostnad arvoden	2 888	2 888
Beräknade uppl. sociala avgifter	907	907
Förutbet hyror/avgifter	98 796	82 822
Summa	205 327	167 033

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 700 000	3 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Anton Dolke Sjöberg
Ordförande

Björn Aronsson
Styrelseledamot

Josefin Sjöblom
Styrelseledamot

Kim Jonsson
Styrelseledamot

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

Gunnar Ahlström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 09:25

DOCUMENT ID:

SJFxOllabl

ENVELOPE ID:

SyKeOllabx-SJFxOllabl

DOCUMENT NAME:

Brf Kocksgatan 43-45, 769621-1858 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

caf11e7cf19bc4f291d2a9a51883ad6ca6fee59303f32b84ec674f1b349ca6ec430a2af79f83a49fc889d46a291b237561ca27efcd8a872c6e892f69d49f5271

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. JOSEFIN SJÖBLOM josefin.h.sjoblom@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:20 22.04.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.77.237
2. Björn Edvard Aronsson bjornaronsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:49 22.04.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
3. Erik Anton Dolke Sjöberg anton.sjoberg91@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:53 22.04.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.53.34
4. Kim Viking Jonsson kim.jonsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:14 22.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.187.138
5. PER GUNNAR AHLSTRÖM gunnar.ahlstrom@rainking.nu	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:17 23.04.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.53.192

* 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 Bostadsrättsföreningen Kocksgatan 43-45 Organisationsnummer:
769621-1858

Som revisor har jag granskat årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Styrelsen har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige som innefattar att granska ett urval av underlagen för räkenskapshandlingarna. Det ingår även att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem och bedöma samtlig information i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Som revisor har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och annan information som försetts från styrelsen för att bedöma att styrelsen handlat enligt föreningens stadgar samt årsmötesbeslut. Jag har granskat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Styrelsen har ansvar för förvaltningen. Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och annan information som försetts från styrelsen för att bedöma att styrelsen handlat enligt föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Jag anser att min revision ger mig en grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Stockholm 2025-04-21

Gunnar Ahlström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 10:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 09:25

DOCUMENT ID:

Byqe_IITWe

ENVELOPE ID:

BylKgOeUaZx-Byqe_IITWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2025 Brf Kocksgatan 43-45.pdf

1 page

SHA-512:

9e5582e6f494f919bbac1fa840e1d1da7ee3cebb43d06d
e13219b86ab797fd41b32c36f3108da1cd22486169f75
372c0bf11a038672ea40e1b016f9a520ff5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GUNNAR AHLSTRÖM	Signed	23.04.2026 10:16	eID	Swedish BankID
M gunnar.ahlstrom@rainkin g.nu	Authenticated	23.04.2026 10:15	Low	IP: 81.232.53.192

* 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