

Brf Signalen



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Signalen

769603-5570

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Signalen · Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Signalen (769603-5570) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Signalen 2 i Stockholms kommun, med adresserna Folkungagatan 128 och 130. Fastigheten byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-01-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	Lägenheter, bostadsrätt	2 700
5	Lokaler, hyresrätt	386

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

Föreningsstämma och styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-15 på innergården Folkungagatan 128.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 utgjorts av:

Namn	Roll	Period
Emil Bolsing	Ordförande	Jan 2025 – jun 2025 (avgick vid stämman)
Staffan Widerståhl	Kassör	Jan 2025 – jun 2025 (avgick vid stämman)
Tobias Douhan	Ledamot	Jan 2025 – jun 2025 (avgick vid stämman)
Astrid Skogh	Sekreterare	Hela räkenskapsåret

Lena Lundin	Kassör	Fr.o.m. jun 2025 (ledamot dessförinnan)
Zemika Berentsen	Ordförande	Fr.o.m. jun 2025 (ledamot dessförinnan)
Elias Bonnici	Ledamot	Fr.o.m. jun 2025 (ny)
Mimmi Steene	Suppleant	Fr.o.m. jun 2025 (ny)

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision. Valberedningen har utgjorts av Lisa Curman och Christin Bexelius.

Medlemsinformation

Föreningens lägenheter innehas av bostadsrättsinnehavarna. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet bostadsrätter till 54 stycken.

Avtal

Föreningens löpande avtal under räkenskapsåret:

Avtalstyp	Leverantör
Brandskydd	Brandsäkra AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Written Insurance
Bredband	Bredband2

Under räkenskapsåret 2025 tecknade föreningen ett gruppavtal för bredband med Bredband2. Avtalet omfattar samtliga lägenheter i fastigheten och ger medlemmarna tillgång till bredband till ett förmånligt kollektivt pris.

Genomförda underhålls- och skadeåtgärder under 2025

Vatten- och fuktskador

Under 2025 drabbades föreningen av flera vattenskador. Två lägenheter fick vattenskada till följd av läckage från avloppsrör, samt en vattenläcka i entréplanet. Ett badrum drabbades även av fuktskada. Föreningen ansvarade för rivning, uppbyggnad/puts och torkning. Berörda bostadsrättsinnehavare ansvarade för återställande av ytskikt i enlighet med föreningens stadgar.

Avloppsrenovering

Inspektion, rörmätning och spolning av fastighetens avloppsstammar genomfördes. Resultatet visade att stammarna inte behöver bytas i närtid. Åtgärden kostade 284 280 kr och redovisas under underhåll i drift- och fastighetskostnader.

OVK — obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under december 2025.

Miljöinspektion

En miljöinspektion genomfördes den 20 november 2025 och resulterade i en åtgärdslista avseende bland annat sophantering. Styrelsen har påbörjat arbetet med att åtgärda anmärkningarna.

Buller och ventilation, Folkungagatan 130

Styrelsen har under året hanterat ett återkommande bullerärende kopplat till ventilation hos hyresgäst i Folkungagatan 130. Styrelsen godkände uppsättning av luftaggregat mot gatan och kontaktade Stockholms Stad angående fasadpåverkan.

Sophantering — nya krav från Stockholms Stad

Styrelsen har under året undersökt och hanterat nya krav från Stockholms Stad gällande sopsortering. Arbetet med att anpassa soprummet till de nya kraven har påbörjats.

Förstudie tak, fasad och balkonger

En förstudie genomfördes under hösten 2025 för att kartlägga underhållsbehovet avseende tak, fasad och balkonger. Förstudien utgör underlag för föreningens fortsatta underhållsplanering.

Historik över genomförda åtgärder sedan tidigare år:

År	Åtgärd
2025	Vattenskador, avloppsrenovering, fuktskada i badrum, OVK, miljöinspektion, buller/ventilation Punk Royal, sophantering, gruppavtal bredband.
2024	Åtgärd av VVS-problem i källaren. Injustering av värmesystemet.
2022–2023	Renovering av hissar samt byte av hissdörrar. Spolning av avloppsstammar. Målning av soprum samt delar av trapphus. Lagning av fettavskiljare i källaren.
2021	Byte av belysning i trapphuset. Renovering av innergårdar. Dränering. Byte av port.
2020	Ny underhållsplan framtagen med hjälp av Fastighetsägarna. Betongutredning genomförd.
2018	Installation av fiber. Samtliga stammar spolades. OVK genomförd.
2016	Ny ventilationsanläggning i hyreslokaler. Ny värmecentral. Byte av fettavskiljare.
2015	Renovering av tvättstuga och cykelrum. Byte av rörstam till gårdshuset.
2011	Ny värmepump installerades.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under räkenskapsåret 2025 till 585 kr/kvm, i princip oförändrat jämfört med 2024 (586 kr/kvm). I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv/bredband.

Styrelsen beslutade i december 2025 om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 2026.

Ekonomi

Kommentar till årets ekonomiska utfall

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -685 934 kr, att jämföra med -154 081 kr föregående år. Nedan kommenteras de väsentligaste förändringarna.

Rörelseintäkter

Nettoomsättningen ökade med 64 tkr till 3 162 tkr (3 098 tkr). Ökningen förklaras av högre hyresintäkter från lokalerna samt ökade överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Årsavgifterna från bostadsrätterna är i princip oförändrade.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna ökade med 599 tkr till 3 421 tkr (2 821 tkr). De viktigaste förändringarna:

Drift- och fastighetskostnader ökade med 267 tkr till 2 493 tkr. Avloppsrenovering om 284 tkr är den enskilt största underhållsposten. Därutöver ökade reparationskostnader till följd av vattenskadorna. Även löpande driftkostnader för vatten och sophämtning ökade jämfört med föregående år, medan försäkringspremie och fastighetsskötsel minskade.

Avskrivningar ökade med 305 tkr till 756 tkr (451 tkr). Ökningen förklaras av att föreningen under 2025 för första gången upprättat årsredovisningen enligt K3 (BFNAR 2012:1), vilket kräver komponentavskrivning av fastigheten. Det innebär att byggnaden delas upp i separata komponenter — såsom stomme, tak, fasad, installationer — som var och en skrivs av efter sin beräknade nyttjandeperiod. Detta ger högre avskrivningar än tidigare metod men speglar en mer korrekt bild av fastighetens förslitning. Förändringen påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga.

Finansiella poster

Räntekostnaderna minskade till 442 tkr (464 tkr) till följd av lägre räntenivåer vid refinansiering av föreningens lån. Föreningens totala låneskuld uppgår till 12 042 tkr efter ordinarie amorteringar om 33 tkr.

Soliditet och finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 59,4 % (60,5 %), alltså en god nivå. Likvida medel ökade med 122 tkr till 1 473 tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt med 155 tkr — föreningen har en stabil betalningsförmåga trots det redovisningsmässiga underskottet.

Skuldsättningen per kvm fortsätter att sjunka i takt med ordinarie amorteringar och uppgick till 3 902 kr/kvm totalyta (3 913 kr/kvm). Räntekänsligheten är oförändrad på 8 %.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 162	3 098	2 971	2 661
Resultat efter fin. poster (tkr)	-686	-154	-197	-201
Soliditet (%)	59,4	60,5	60,7	61,1
Årsavgifter kr/kvm	585	586	586	599
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 902	3 913	3 924	3 934
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 460	4 472	4 485	4 497
Räntekänslighet %	8	8	8	8
Energikostnad kr/kvm	324	310	280	278
Sparande per kvm	115	197	246	132
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50	51	53	61

Upplysning vid negativt resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen bedömer att förlusten är hanterbar och att föreningen har tillräckliga ekonomiska resurser för att möta sina åtaganden. Föreningen har en god likviditet och soliditet, och förlusten påverkar inte föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 961 789	3 249 438	1 697 270	-10 476 325	-154 081	20 278 090
Förändring av fond för yttre underhåll			60 819	-60 819		
Balanseras i ny räkning				-154 081	154 081	
Årets resultat					-685 934	-685 935
Belopp vid årets utgång	25 961 789	3 249 438	1 758 089	-10 691 225	-685 934	19 592 155

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 691 225
Årets resultat	-685 934
Totalt	-11 377 159
Avsättning till yttre fond	401 400
Uttag ur yttre fond	-284 000
Balanseras i ny räkning	-11 494 559
Summa	-11 377 159

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 923	3 098 334
Övriga rörelseintäkter	3	5 916	13 725
Summa rörelseintäkter		3 167 839	3 112 059
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 492 792	-2 226 176
Övriga externa kostnader	5	-56 255	-25 172
Personalkostnader och arvoden	6	-115 097	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-756 367	-451 478
Summa rörelsekostnader		-3 420 511	-2 821 104
Rörelseresultat		-252 672	290 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 897	18 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 159	-464 031
Summa finansiella poster		-433 262	-445 036
Resultat efter finansiella poster		-685 934	-154 081
Resultat före skatt		-685 934	-154 081
Årets resultat		-685 934	-154 081

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 064 664	31 802 295
Inventarier, maskiner och installationer	8	78 088	96 824
Summa materiella anläggningstillgångar		31 142 752	31 899 119
Summa anläggningstillgångar		31 142 752	31 899 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 806	15 977
Övriga fordringar	9	1 666 048	1 546 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 103	41 205
Summa kortfristiga fordringar		1 822 957	1 603 347
Summa omsättningstillgångar		1 822 957	1 603 347
SUMMA TILLGÅNGAR		32 965 709	33 502 466

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 211 227	29 211 227
Fond för yttre underhåll		1 758 089	1 697 270
Summa bundet eget kapital		30 969 316	30 908 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 691 225	-10 476 325
Årets resultat		-685 934	-154 081
Summa fritt eget kapital		-11 377 159	-10 630 406
Summa eget kapital		19 592 157	20 278 091
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 209	4 209
Summa avsättningar		4 209	4 209
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	2 000 000	6 966 667
Summa långfristiga skulder		2 000 000	6 966 667
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 042 167	5 108 500
Leverantörsskulder		255 012	129 041
Skatteskulder		417 116	385 824
Övriga skulder		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 048	600 134
Summa kortfristiga skulder		11 369 343	6 253 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 965 709	33 502 466

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-252 672	290 955
Avskrivningar	756 367	451 478
Erlagd ränta och ränteintäkter	-433 263	-445 035
	<u>70 432</u>	<u>297 398</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 432	297 398
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 829	2 816
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-94 529	-114 355
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	125 971	-170 156
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	56 207	219 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 252	235 559
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-33 000	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 000	-33 000
Årets kassaflöde	122 252	202 559
Likvida medel vid årets början	1 350 420	1 147 862
Likvida medel vid årets slut	1 472 672	1 350 421

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 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. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 580 233	1 583 112
Hyror	1 515 071	1 472 556
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 693	5 229
Övriga hyresintäkter	40 926	37 437
Summa	3 161 923	3 098 334

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vidarefakturerering	5 916	13 725
Summa	5 916	13 725

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	59 433	88 674
Städning	109 252	101 865
Tillsyn, besiktning, kontroller	101 839	26 121
Trädgårdsskötsel	15 489	12 808
Snöröjning	7 250	6 875
Reparationer	296 078	78 853
El	78 547	66 069
Uppvärmning	701 220	691 260
Vatten	221 455	198 004
Sophämtning	111 839	90 630
Försäkringspremie	55 505	85 718
Fastighetsavgift bostäder	93 096	88 020
Fastighetsskatt lokaler	128 000	108 000
Övriga fastighetskostnader	12 636	3 196
Kabel-tv/Bredband/IT	30 703	29 830
Förvaltningsarvode ekonomi	137 340	130 823
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 500	7 488
Panter och överlåtelse	33 424	9 669
Juridiska åtgärder	1 125	47 875
Övriga externa tjänster	10 783	13 817
	<u>2 208 514</u>	<u>1 885 595</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	284 280	0
Stambyte	0	81 980
Övrigt	0	258 601
	<u>284 280</u>	<u>340 581</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 492 794</u>	<u>2 226 176</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	2 819	4 099
Konsultarvode	32 311	948
Revisionarvode	21 125	20 125
Summa	<u>56 255</u>	<u>25 172</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	25 097	28 278
Summa	<u>115 097</u>	<u>118 278</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad och mark	42 107 415	42 107 415
	42 107 415	42 107 415
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 305 120	-9 873 839
-Årets avskrivning enligt plan	-737 631	-431 281
	-11 042 751	-10 305 120
Redovisat värde vid årets slut	31 064 664	31 802 295
Taxeringsvärde		
Byggnader	53 200 000	44 200 000
Mark	82 600 000	89 600 000
	135 800 000	133 800 000
 Bostäder	 123 000 000	 123 000 000
Lokaler	12 800 000	10 800 000
	135 800 000	133 800 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 672	178 672
	178 672	178 672
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 848	-61 651
-Årets avskrivning enligt plan	-18 736	-20 197
	-100 584	-81 848
Redovisat värde vid årets slut	78 088	96 824

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	193 375	195 744
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 472 672	1 350 422
Summa	1 666 047	1 546 166

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-01	3,80%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	4,01%	4 966 667		4 966 667
Stadshypotek	2026-02-05	2,80%	2 150 500	-23 000	2 173 500
Stadshypotek	2026-03-02	2,80%	425 000	-10 000	435 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,80%	2 500 000		2 500 000
			12 042 167	-33 000	12 075 167

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	10 042 167	5 108 500
Långfristiga skulder	2 000 000	6 966 667
	12 042 167	12 075 167

Fyra av föreningens lån har förfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-20 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Zemica Berentsen
Ordförande

Lena Lundin
Ledamot

Astrid Skogh
Ledamot

Elias Bonnici
Ledamot

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

Carina Toresson
Toresson Revision

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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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:

29.05.2026 11:24

SENT BY OWNER:

Caroline Strömvall • 28.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

r122EnSlzl

ENVELOPE ID:

Bys3Nnrlzl-r122EnSlzl

DOCUMENT NAME:

Brf Signalen ÅR 2025 ver5.pdf

20 pages

SHA-512:

af74b39f6eedf39de556b41072f728f8866a51c54166bfa
95f05fbcab07950d2f7e50bd327b325c10011e60546b88
37271d9852099802ddd774a22c6650a6515

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. FRIDA ZEMIKA BERENTS EN contactzemika@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 15:44 28.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/14) IP: 172.226.50.28
2. LENA MARIE LUNDIN lenamlundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 15:56 28.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/23) IP: 213.200.135.23
3. ASTRID SKOGH astrid.skogh@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 16:41 28.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/19) IP: 81.228.227.122
4. Elias Bonnici elias.bonnici@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 17:25 28.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/25) IP: 94.255.240.222
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:24 29.05.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.69.121

* 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