

Årsredovisning 2025

Brf Ingenjören 12

769604-7716



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingenjören 12

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 1999-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 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
Ingenjören 12	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 3 591 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 786 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabrielle Rogers	Ordförande
Emely Hesselgren	Styrelseledamot
Christina Björkegren	Styrelseledamot
Jacob Larsson	Styrelseledamot
Jarmo Laakolahti	Styrelseledamot
Nick Ljungqvist	Styrelseledamot
Tobias Bestelid	Styrelseledamot
Eva Printz	Suppleant
Sven Fredrik Hjelm	Suppleant

Valberedning

Catarina Miller
Ida Gudrunsdotter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Daniel Boström Auktoriserad revisor BL Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med +20%. Amorteringen har skett enligt plan på ett av föreningen lån om totalt 64 000 kr. Samtliga lån förutom ett löper för närvarande på 1 år med olika brytdatum, med räntor i spannet om 2,3%-2,34% per 2025-12-31. Föreningen har ett tidigare bundet lån om 2 981 250 kr som löper 2026-09-28 med en ränta per samma datum som ovan om 4,58%. I dagsläget finns inga planerade avgiftshöjningar för 2026.

Förändringar i avtal

Avtal gällande brandskydd har tecknat med Habitek, i samarbete med Protektia Brandskydd AB. Utöver detta ser föreningen löpande över sina avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 171 305	2 620 091	2 275 982	2 315 000
Resultat efter fin. poster	-246 760	-4 122 665	-1 466 760	-812 000
Soliditet (%)	76	76	82	83
Taxeringsvärde	178 835 000	175 928 000	175 928 000	175 928 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	631	542	546
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	86,0	85,0	85,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 057	3 901	2 892	2 892
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 711	3 581	2 655	2 655
Sparande / kvm totalyta, kr	121	-38	-100	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	43	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	144	133	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	231	214	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,13	6,19	5,33	5,00

I samband med nya fastighetstaxeringen för 2025 har föreningens taxerade bostadsytor ändrats något (från 3 746 kvm bostadsyta till 3 591 kvm bostadsyta), vilket påverkar nyckeltalen för 2025 och kan leda till brist i jämförbarhet mellan åren.

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

Årets resultat uppvisar ett underskott om 247 tkr. Detta beror främst på bokföringsmässiga avskrivningar om 507 tkr, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens underliggande likviditet är god och täcker de löpande utgifterna och planerade underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	54 805 040	-	-	54 805 040
Upplåtelseavgifter	8 557 822	-	-	8 557 822
Fond, yttre underhåll	1 401 139	-	-785 391	615 748
Balanserat resultat	-13 570 841	-4 122 665	785 391	-16 908 115
Årets resultat	-4 122 665	4 122 665	-246 760	-246 760
Eget kapital	47 070 495	0	-246 760	46 823 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 908 115
Årets resultat	-246 760
Totalt	-17 154 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	625 923
Att från yttre fond i anspråk ta	-198 285
Balanseras i ny räkning	-17 582 513
	-17 154 875

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	3 171 305	2 618 151
Övriga rörelseintäkter	3	31 582	41 815
Summa rörelseintäkter		3 202 887	2 659 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 092 241	-5 343 910
Övriga externa kostnader	9	-193 220	-166 632
Personalkostnader	10	-227 103	-220 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 444	-507 439
Summa rörelsekostnader		-3 020 008	-6 238 600
RÖRELSERESULTAT		182 880	-3 578 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 630	26 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 270	-570 214
Summa finansiella poster		-429 640	-544 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-246 760	-4 122 665
ÅRETS RESULTAT		-246 760	-4 122 665

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	60 168 766	60 662 950
Markanläggningar	13	80 614	93 874
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 249 380	60 756 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 252 880	60 760 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 023	184 657
Övriga fordringar	16	995 064	646 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	143 607	138 660
Summa kortfristiga fordringar		1 165 694	969 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 165 694	969 753
SUMMA TILLGÅNGAR		61 418 574	61 730 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 362 862	63 362 862
Fond för yttre underhåll		615 748	1 401 139
Summa bundet eget kapital		63 978 610	64 764 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 908 115	-13 570 841
Årets resultat		-246 760	-4 122 665
Summa fritt eget kapital		-17 154 875	-17 693 506
SUMMA EGET KAPITAL		46 823 735	47 070 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	2 981 250
Summa långfristiga skulder		0	2 981 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 050 500	11 133 250
Leverantörsskulder		130 858	19 185
Skatteskulder		2 616	13 093
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	410 865	515 722
Summa kortfristiga skulder		14 594 839	11 678 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 418 574	61 730 077

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	182 880	-3 578 634
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 444	507 439
	690 324	-3 071 196
Erhållen ränta	1 630	26 183
Erlagd ränta	-443 271	-557 364
Erhållen utdelning	0	-48 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 683	-3 650 377
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	407 835	-400 724
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 258	-123 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 777	-4 174 322
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 700 000
Amortering av lån	-64 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 000	3 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	603 777	-474 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 341	861 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	991 117	387 341

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingenjören 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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	2 737 092	2 281 763
Hysesintäkter, bostäder	284 112	269 595
Hysesintäkter, p-platser	135 178	101 518
Intäktsreduktion	0	-53 684
El	-8 740	0
Övriga intäkter	23 663	18 959
Summa	3 171 305	2 618 151

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-0
Erhållna bidrag	20 160	0
Övriga intäkter	9 747	2 000
Försäkringsersättning	0	27 247
Övriga rörelseintäkter	1 673	12 568
Summa	31 582	41 815

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 988	62 825
Besiktning och service	68 100	31 864
Städning	81 756	81 757
Trädgårdsarbete	4 083	1 671
Snöskottning	11 281	15 169
Övrigt	3 760	2 393
Summa	233 968	195 680

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 701	0
Bostäder	1 553	55 826
Bostäder VVS	15 385	0
Tvättstuga	38 886	19 436
Trapphus/port/entr	2 850	39 892
Soprum/miljöanläggning	3 544	0
Dörrar och lås/porttele	26 213	24 054
Övriga gemensamma utrymmen	0	154 313
VA	14 452	0
Värme	24 601	0
Ventilation	0	13 187
El	3 289	0
Hissar	77 775	3 150
Tak	3 436	0
Fönster	12 175	0
Försäkringsärende/vattenskada	42 556	0
Summa	288 416	309 859

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 296
Trapphus/port/entré	0	6 401
VA	198 285	11 775
Garage och p-platser	0	3 446 392
Summa	198 285	3 465 864

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	166 717	156 859
Uppvärmning	543 761	566 298
Vatten	206 007	185 882
Sophämtning	148 912	143 669
Summa	1 065 397	1 052 708

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	136 813	129 685
Kabel-TV	12 604	0
Bredband	53 989	0
Bredband/Kabeltv	0	50 376
Arvode teknisk förvaltning	0	35 918
Fastighetsavgift	102 769	103 820
Summa	306 175	319 799

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	20 917	4 930
Programvaror	0	399
Övriga förvaltningskostnader	55 341	58 115
Juridiska kostnader	24 211	10 125
Revisionsarvoden	24 188	23 063
Ekonomisk förvaltning	64 375	70 000
Konsultkostnader	4 188	0
Summa	193 220	166 632

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 401	171 900
Sociala avgifter	50 702	48 720
Summa	227 103	220 620

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	431 267	569 559
Övriga räntekostnader	3	655
Summa	431 270	570 214

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 036 964	68 036 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 036 964	68 036 964
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 374 014	-6 879 831
Årets avskrivning	-494 184	-494 183
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 868 198	-7 374 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 168 766	60 662 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 575 378</i>	<i>19 575 378</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 835 000	58 928 000
Taxeringsvärde mark	107 000 000	117 000 000
Summa	178 835 000	175 928 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 125	265 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 125	265 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-171 251	-157 995
Årets avskrivning	-13 260	-13 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-184 511	-171 251
Utgående restvärde enligt plan	80 614	93 874

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 950	131 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 950	131 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-131 950	-131 950
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 950	-131 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	60	249 877
Skattekonto	3 887	9 218
Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	285 892
Nabo Klientmedelskonto	671 491	101 449
Borgo	319 626	0
Summa	995 064	646 436

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 317	138 660
Försäkringspremier	94 488	0
Bredband	17 864	0
Förvaltning	18 938	0
Summa	143 607	138 660

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,24 %	500 000	500 000
SEB	2026-03-28	2,30 %	3 088 000	3 152 000
SEB	2026-03-28	2,30 %	2 981 250	2 981 250
SEB	2026-09-28	4,58 %	2 981 250	2 981 250
SEB	2026-09-28	2,34 %	2 250 000	2 250 000
SEB	2026-09-28	2,34 %	2 250 000	2 250 000
Summa			14 050 500	14 114 500
Varav kortfristig del			14 050 500	11 133 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 730 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga korta skulder	0	-4 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 197	221 971
El	15 158	0
Uppvärmning	76 262	0
Vatten	34 414	0
Utgiftsräntor	11 127	23 128
Förutbetalda avgifter/hyror	260 707	266 387
Summa	410 865	507 250

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 101 000	33 101 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

Gabrielle Rogers
Ordförande

Christina Björkegren
Styrelseledamot

Jacob Larsson
Styrelseledamot

Jarmo Laaksolahti
Styrelseledamot

Nick Ljungqvist
Styrelseledamot

Tobias Bestelid
Styrelseledamot

Emely Hesselgren
Styrelseledamot

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

BL Revision
Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 15:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 11:13

DOCUMENT ID:

B1la8FMsWx

ENVELOPE ID:

SJy68FfsWg-B1la8FMsWx

DOCUMENT NAME:

Brf Ingenjören 12, 769604-7716 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8aa135c59a1cf387cbc52a2f23c25ab95b9ab8ab382cbe
2e4535f96deba7e02e5eda8ad3b43195dd199ed552484f
2576dca9094c8a9df1c01f10829206f457ab

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. TOBIAS BESTELID tobiasbestelid@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:21 26.03.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.53
2. Christina Björkegren tittibjorkegren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:44 26.03.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.33
3. EMELY HESSELGREN emely@allfuzz.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:55 26.03.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 169.239.14.102
4. Jarmo Laaksolahti jarmo.laaksolahti@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:13 30.03.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.162.143
5. JACOB LARSSON csjlarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:28 31.03.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.36
6. Gabrielle Viveka Rogers gabyv.rogers@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:49 31.03.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.42
7. NICK LJUNGQVIST nickljungqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:38 31.03.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.89
8. Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revisio.n.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:40 31.03.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.209.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12

Org.nr. 769604-7716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 11:13

DOCUMENT ID:

r1k6ltMobe

ENVELOPE ID:

SJ1aUKfiWL-r1k6ltMobe

DOCUMENT NAME:

ÅR-25 Revisionsberättelse Brf Ingenjören 12.pdf

2 pages

SHA-512:

b16b5d67d12f6a9a1225452837927d09bc00642666144f
fc017f2cf7654bdefcd260473ec079678b613579a9bbaeb
00d08590f27419c70a71d34472ae263818d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Andreas Boström	Signed	31.03.2026 15:41	eID	Swedish BankID
daniel.bostrom@bl-revisio n.se	Authenticated	31.03.2026 15:41	Low	IP: 20.91.209.84

* 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