

Årsredovisning 2025

Brf Adlern Mindre

769608-1053



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2002-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Adlern Mindre	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 83 bostadsrätter om totalt 5 116 kvm och 12 lokaler om 1 578 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 673 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Lind Öhnedal	Ordförande
Christine Johansson	Styrelseledamot
Jacob Pantzerhielm	Styrelseledamot
Kenneth Hägglund	Styrelseledamot
Barbro Andersson	Suppleant
Magnus Sellin	Suppleant
Mari Anette Holm	Suppleant

Valberedning

Anette Tänneryd, Edon Zogaj

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bengt Ivar Beergrehn Revisor

Karl-Einar Lindgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Byte av elstammar, vatten och avloppsstammar
- 2010** ● Renovering av fasad och balkongräcken
- 2011** ● Byggnation av vindslägenheter
- 2012** ● Modernisering av hissar
Rökgasfläktar för öppna spisar
- 2013** ● Ommålning av trapphus
Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2014** ● Renovering/uppgradering av värmecentralen
- 2015** ● Renovering av terrasser, plan 6
Uppgradering av ventilationssystemet, OVK
- 2016** ● Renovering av altaner plan 6
installation av kameraövervakning i garaget
- 2017** ● Installation av tryckstyrt ventilationssystem
- 2019** ● Målning av källare, tvättstugor och entréer
Renovering av soprum och installation av ozonfläktar
- 2020** ● Stamspolning
OVK
Energideklaration
- 2020-2019** ● Upprustning av innergårdarna
Uppdaterat och påbyggt skalskydd
- 2021** ● Renovering av garaget
Byte Stammventiler, termostat och ventiler på radiatorer
OVK
Laddstolpar
Belysning och plantering på innergårdar
- 2022** ● Installerat värmeslingor tak och stuprör
- 2023** ● Stamspolning
- 2024** ● Byta till ledbelysning i trapphus och källare

Planerade underhåll

- 2025 ● Återställning av lokal Norrtullsgatan 13
- 2025-2026 ● Återställning av lokal Norrtullsgatan 11
Vattenskada Norrtullsgatan 9
- 2026-2027 ● OVK

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning	Nabo
Låssystem och skalskydd	Säkra Fastigheter AB
OVK och övriga ventilationsfrågor	Invent Projekt Sthlm AB
Snöröjning	Dimson AB
Tvättstugor	Söderkyl AB
VVS	Holmans Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen sade i november 2023 upp hyresavtalet med en lokalyresgästerna för villkorsändring till den 30 september 2024. Föreningen krävde för en förlängning av hyresavtalet bl a en höjning av den årliga hyran samt även vissa ändringar avseende underhållsansvaret mm. Hyresgästen motsatte sig dessa villkor. Någon förlängning av hyresavtalet kom inte till stånd och hyresavtalet upphörde den 30 september 2024. Tvist har nu uppstått i tingsrätten beträffande föreningens ersättningskyldighet med anledning av hyresavtalets upphörande. Förhandling även rum 18, 19 och 20 augusti.

De två lokalerna Norrtullsgatan 11 och 13 som föreningen fick tillbaka hade ett mycket nedsatt underhåll dessa är nu renoverade.

Ny hyresgäst Ljungs Optik AB, Norrtullsgatan 13 från och med, 1:a december 2025.

Skandiafastigheter hyr lokalen Norrtullsgatan 11, och flyttade in den 17 mars 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter en hovrättsdom kunde föreningen med hjälp av en skattejurist ansöka om en återbetalning av moms vilket ledde till en återbetalning från skatteverket med 1,8 MSEK.

Av dessa amorterade föreningen 1,5 MSEK vid årskiftet 20260102

En större vattenskada uppstod under sommaren 2025 på Norrtullsgatan 9

Förändringar i avtal

Styrelsen omförhandlar flera avtal under 2026

Övriga uppgifter

En uppdatering av föreningens hissar har skett under januari månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 931 359	7 607 138	7 082 132	6 514 358
Resultat efter fin. poster	-2 467 368	-3 424 595	-3 584 538	-3 808 255
Soliditet (%)	69	69	69	70
Yttre fond	3 024 090	2 553 016	1 959 361	1 369 200
Taxeringsvärde	298 400 000	315 400 000	315 400 000	315 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	541	393	357
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,7	33,9	27,5	26,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 507	10 507	10 707	10 707
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 855	6 897	7 029	7 029
Sparande / kvm totalyta, kr	46	170	140	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	40	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	154	144	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	44	35	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	229	219	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	3,41	2,21	0,80
Räntekänslighet (%)	19,42	19,42	27,27	29,96

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

I resultatet för 2025 ingår avskrivningar med 4 341 287 SEK exkluderar man dem blir resultatet 1 873 919 SEK.

Föreningen gör ett positivt år likviditetsmässigt vilket vi vill hänvisa läsaren till kassaflödesanalysen. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	137 333 670	-	-	137 333 670
Upplåtelseavgifter	22 851 074	-	-	22 851 074
Fond, yttre underhåll	2 553 016	-	471 074	3 024 090
Balanserat resultat	-32 859 334	-3 424 595	-471 074	-36 755 003
Årets resultat	-3 424 595	3 424 595	-2 467 368	-2 467 368
Eget kapital	126 453 831	0	-2 467 368	123 986 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 755 003
Årets resultat	-2 467 368
Totalt	-39 222 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	895 200
Balanseras i ny räkning	-40 117 571
	-39 222 371

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	6 931 361	7 607 138
Övriga rörelseintäkter	3	1 612 006	380 562
Summa rörelseintäkter		8 543 366	7 987 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 026 824	-4 053 638
Övriga externa kostnader	9	-860 693	-821 307
Personalkostnader	10	-429 671	-383 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 341 287	-4 396 481
Summa rörelsekostnader		-9 658 476	-9 655 008
RÖRELSERESULTAT		-1 115 110	-1 667 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 818	60 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 448 076	-1 818 005
Summa finansiella poster		-1 352 258	-1 757 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 467 368	-3 424 595
ÅRETS RESULTAT		-2 467 368	-3 424 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	173 397 480	177 332 163
Maskiner och inventarier	13	20	12 075
Pågående projekt	14	1 204 233	0
Summa materiella anläggningstillgångar		174 601 733	177 344 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 601 733	177 344 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 508	676 883
Övriga fordringar	15	5 111 459	4 125 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	293 453	428 077
Summa kortfristiga fordringar		5 412 420	5 229 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 412 420	5 229 986
SUMMA TILLGÅNGAR		180 014 153	182 574 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 184 744	160 184 744
Fond för yttre underhåll		3 024 090	2 553 016
Summa bundet eget kapital		163 208 834	162 737 760
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 755 003	-32 859 334
Årets resultat		-2 467 368	-3 424 595
Summa ansamlad förlust		-39 222 371	-36 283 929
SUMMA EGET KAPITAL		123 986 463	126 453 831
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		251 500	379 500
Summa långfristiga skulder		251 500	379 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	52 600 000	52 600 000
Leverantörsskulder		281 252	245 403
Skatteskulder		1 311 282	1 301 615
Övriga kortfristiga skulder		183 941	124 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 399 715	1 469 839
Summa kortfristiga skulder		55 776 190	55 740 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 014 153	182 574 223

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 115 110	-1 667 308
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 341 287	4 396 481
	3 226 177	2 729 173
Erhållen ränta	95 818	60 718
Erlagd ränta	-1 518 947	-1 913 581
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 803 048	876 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	699 540	1 923 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 169	-41 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 608 757	2 757 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 598 783	-161 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 598 783	-161 702
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 915	0
Amortering av lån	-15 915	-1 000 000
Depositioner	-128 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-128 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	881 974	1 595 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 040 289	1 444 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 922 263	3 040 289

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre 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.

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:

Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Hissar	6,00 %
Restpost	2,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Stomme och grund	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	5,00 - 10,00 %
Ventilation	4,00 - 6,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
Yttertak	5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 708 940	2 708 928
Hysesintäkter, bostäder	179 601	167 850
Hysesintäkter, lokaler	3 182 251	3 861 189
Hysesintäkter, p-platser	793 500	809 250
Intäcksreduktion	-16 000	0
Övriga intäkter	82 241	43 113
Vatten	0	9 704
EI	828	7 104
Summa	6 931 361	7 607 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Engångshyra, fjärrkontroll	0	500
Öres- och kronutjämning	3	23
Erhållna bidrag	12 580	0
Övriga intäkter	0	40 078
Erhållna skadestånd	0	70 404
Ersättn.fr.försäkr.bolag	77 809	248 720
Återvunnen moms	1 518 494	0
Övriga rörelseintäkter	3 120	20 837
Summa	1 612 006	380 562

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	92 616	78 056
Besiktning och service	91 753	168 600
Städning	134 312	125 813
Trädgårdsarbete	11 530	0
Övrigt	37 057	89 334
Snöskottning	20 300	20 512
Summa	387 569	482 315

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 034	0
Bostäder	12 320	91 045
Lokaler	6 570	27 502
Tvättstuga	47 290	19 725
Trapphus/port/entr	6 738	0
Källarutrymmen	1 321	8 565
Dörrar och lås/porttele	52 482	23 081
VA	84 326	24 964
Värme	0	6 365
Ventilation	52 839	123 063
El	40 637	55 646
Hissar	11 137	9 396
Fönster	1 816	0
Balkonger	237 759	0
Garage och p-platser	11 625	5 680
Summa	571 893	395 031

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	326 810
Summa	0	326 810

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	258 654	232 798
Uppvärmning	1 172 740	1 173 229
Vatten	329 809	336 540
Sophämtning	162 031	181 345
Summa	1 923 234	1 923 912

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	282 445	137 999
Självrisker	29 882	0
Bredband	3 220	4 599
Bredband/Kabeltv	111 124	117 938
Arvode teknisk förvaltning	58 726	12 484
Fastighetsskatt	658 732	652 550
Summa	1 144 129	925 570

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	378 809	88 702
Förbrukningsmaterial	11 224	4 420
Juridiska kostnader	238 826	569 452
Revisionsarvoden	45 353	67 635
Ekonomisk förvaltning	-1 115	91 099
Advokat/rätteg kostn	187 596	0
Summa	860 693	821 307

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	326 997	290 320
Sociala avgifter	101 640	92 239
Övriga personalkostnader	1 034	1 023
Summa	429 671	383 582

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 470 757	1 812 886
Övriga räntekostnader	-22 681	5 119
Summa	1 448 076	1 818 005

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 104 174	220 733 145
Årets inköp	689 658	371 028
Minskning pga återvunnen moms	-295 109	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 498 723	221 104 174
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 772 011	-39 387 625
Årets avskrivning	-4 329 232	-4 384 386
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 101 243	-43 772 011
Utgående restvärde enligt plan	173 397 480	177 332 163
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 400 000</i>	<i>56 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 400 000	96 400 000
Taxeringsvärde mark	194 000 000	219 000 000
Summa	298 400 000	315 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 034 668	1 034 668
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 034 668	1 034 668
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 022 593	-1 010 498
Årets avskrivning	-12 055	-12 095
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 034 648	-1 022 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20	12 075

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	209 327
Årets investeringar	1 893 891	291 702
Omfört till Byggnad	-689 658	-501 028
Summa pågående arbeten	1 204 233	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 089 894	1 077 574
Skattefordringar	99 302	0
Övriga fordringar	0	7 163
Nabo Klientmedelskonto	3 425 163	1 979 986
Borgo	497 100	1 060 303
Summa	5 111 459	4 125 026

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 524	79 010
Fastighetsskötsel	23 995	23 084
Städning	8 524	8 524
Försäkringspremier	137 124	282 445
Bredband	236	333
Förvaltning	36 050	34 681
Summa	293 453	428 077

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,50 %	17 300 000	17 300 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,50 %	16 300 000	16 300 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,74 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,50 %	1 000 000	1 000 000
Summa			52 600 000	52 600 000
Varav kortfristig del			52 600 000	52 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 100 000 kr.

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

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 444	39 514
El	23 734	24 225
Uppvärmning	149 950	153 303
Utgiftsräntor	250 252	321 123
Vatten	57 134	56 135
Löner	12 517	0
Sociala avgifter	3 933	0
Förutbetalda avgifter/hyror	814 751	821 539
Beräknat revisionsarvode	54 000	54 000
Summa	1 399 715	1 469 839

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 400 000	80 400 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Maria Lind Öhnedal
Ordförande

Christine Johansson
Styrelseledamot

Jacob Pantzerhielm
Styrelseledamot

Kenneth Hägglund
Styrelseledamot

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

Bengt Ivar Beergrehn
Revisor

Karl-Einar Lindgren
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 12:10

DOCUMENT ID:

HkerK9ig0bx

ENVELOPE ID:

rJrtcslo-l-HkerK9ig0bx

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre, 769608-1053 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

fd2e0cdd661d7df80663a513ff76759465dda85581391d
bd65f1be0eba10ee1e55430dc167dda659ac16b69d97a7
54e18eb41aa7038f1f3af042f70aaf5a59bb

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. CHRISTINE JOHANSSON gladakringlan@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:45 30.04.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.137
2. Maria Lind Öhnedal lindjerndahl@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:07 30.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.86.239.33
3. JACOB EDUARD WILHELM PANTZERHIELM pantzerhielm@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:02 30.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.230.91
4. JEAN KENNETH HÄGGLUND Kenneth.hagglund@edrington.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:22 03.05.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 11:10 03.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.182.133
6. KARL-EINAR LINDGREN lindgrenkarleinar@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:10 06.05.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.185.173

* 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



PAeS
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre Org.nr. 769608-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2025-01-01—2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre för år 2025-01-01—2025-12-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Karl-Einar Lindgren
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 12:10

DOCUMENT ID:

BJltqscWx

ENVELOPE ID:

ryBY9sgR-x-BJltqscWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Adlern Mindre 55445 2024.pdf
2 pages

SHA-512:

54057fd8bf67b615edb11902cb1d86dce83b4aba6082c0
aea488b8a3da26e868c01b0346d560068815fdd173036
25ac58c54cdb31365fae35c49e6f9e9c63c0a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnha mmars.se	Signed Authenticated	03.05.2026 11:08 03.05.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.182.133
2. KARL-EINAR LINDGREN lindgrenkarleinar@gmail.c om	Signed Authenticated	04.05.2026 12:05 04.05.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.111.75

* 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