

Årsredovisning 2025

Brf Ordstävet 1

716420-3502



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordstävet 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 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 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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
Ordstävet 1		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 157 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Granqvist	Ordförande
Kristoffer Molarin	Styrelseledamot
Lena Nevalainen	Styrelseledamot
Susanna Kessler Beyene	Styrelseledamot
Alva Ofelia Geffenblad	Suppleant
Gustav Oliver Björk	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Anton Möller Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1992-1993	●	Omfattande plåtarbeten tak
1996-1997	●	Fyra avloppsstammar byttes
1997	●	Nytt tryckkärl installerat i källaren Nytt tak och byte elinstallationer
1998	●	Två avloppsstammar byts Ny oljepanna
2000	●	Kabel-tv och bredband installeras via ComHem
2003	●	Fasad- och balkongrenovering
2004	●	Nya maskiner tvättstuga
2005	●	Byte delar av servisledning i källaren
2006	●	Bergvärmepump installerad Högtrycksspolning stammar och servisledning
2007	●	Ny torktumlare i tvättstugan Modernisering värmeanläggning
2008-2009	●	Resterande del av stambyte
2011	●	Dränering del av källargrund Byte av gasserviceledning mot gatan
2012	●	Ommålning och renovering av trapphus och lägenhetsdörrar
2013	●	Oljetank rengjord och besiktigad
2014	●	Fönsterrenovering
2016	●	Dränering av källargrund
2017	●	Cykelförråd uppfört i trädgården Nya tvättmaskiner och torktumlare
2018	●	Installation av fiber i samtliga lägenheter Stamspolning av samtliga lägenheter

- 2019** ● Radonmätning genomförd
- 2020** ● Nya vindskivor vid taknock
OVK-besiktning samt Energideklaration utförd
- 2022** ● Nya kodlås i portarna
- 2024** ● Taköversyn, montering av 24 meter snöras-skydd samt utbyte av trasiga tegelpannor
- 2025** ● Besiktning av oljetank (Fastigheten har bergvärme som huvudsaklig värmekälla med oljepanna som spetsvärme)

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av kärl utomhus för fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI)
Ev. renovering av takutsprång
- 2027** ● Sekundärt skydd av oljetank

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådtrum
Internet-/fiberleverantör	Bahnhof/IP-Only
Kabel-tv-leverantör	Tele2
Sop- och matavfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Städning trapphus	Ed's Städfirma och Byggtjänst
Tillsyn och service av värmeanläggning	Stadens Energiteknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgälden för tomträttsavtalet uppgick fr o m 2024-04-01 till 197 200 kr/år, fr o m 2025-04-01 till 221 000 kr/år för att därefter ligga fast på

244 900 kr/år fr o m 2026-04-01 under resterande avgäldsperiod som löper fram till 2032.

Föreningens lån uppgick per 2025-12-31 till ca 6,97 mkr. Under augusti 2025 löpte ett av lånen ut (vid tidpunkten: 2,37 mkr) och lades om till rörligt (3-mån). Resterande lån är bundna med villkorsändringsdag i augusti och september 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	982 068	952 681	915 022	869 412
Resultat efter fin. poster	-116 259	-105 806	40 816	-145 062
Soliditet (%)	40	40	41	40
Yttre fond	74 827	108 477	108 477	108 477
Taxeringsvärde	32 200 000	34 200 000	34 200 000	34 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	823	787	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	95,2	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 025	6 064	6 103	6 142
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 025	6 064	6 103	6 142
Sparande / kvm totalyta, kr	80	127	225	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	109	129	187
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	55	55	42	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	202	202	270
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	1,24	0,84	0,97
Räntekänslighet (%)	7,10	7,37	7,75	8,17

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 uppgår till -116 tkr. I resultatet ingår planenliga avskrivningar med ca 209 tkr som påverkar resultatet negativt men som inte är kassaflödespåverkande. Det årliga kassaflödet under 2025 är, liksom tidigare år, positivt (+79 tkr). Föreningen hanterar sin kostnadsmassa med nuvarande nivå på månadsavgifter och har dessutom en bra kassabehållning (likvida medel uppgick per 2025-12-31 till ca 1,6 mkr).

Föreningen bedöms långsiktigt ha god förmåga att fullfölja sina åtaganden även då totala kostnaderna ökar beaktat att tomträttsavgiften höjs och parkerar på en nivå som är ca 24 tkr/år högre samt att räntekostnaden för ett av lånen kommer att bli högre efter omläggning i september 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 148 111	-	-	2 148 111
Upplåtelseavgifter	3 870 460	-	-	3 870 460
Fond, yttre underhåll	108 477	-	-33 650	74 827
Balanserat resultat	-1 174 081	-105 806	33 650	-1 246 237
Årets resultat	-105 806	105 806	-116 259	-116 259
Eget kapital	4 847 161	0	-116 259	4 730 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 246 237
Årets resultat	-116 259
Totalt	-1 362 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 362 496
	-1 362 496

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	982 068	952 681
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		982 068	952 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-652 294	-669 258
Övriga externa kostnader	9	-84 656	-80 608
Personalkostnader	10	-45 852	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 160	-219 496
Summa rörelsekostnader		-991 962	-1 008 788
RÖRELSERESULTAT		-9 894	-56 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 904	37 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-127 269	-87 294
Summa finansiella poster		-106 365	-49 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 259	-105 806
ÅRETS RESULTAT		-116 259	-105 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 077 437	10 286 597
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 077 437	10 286 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 077 437	10 286 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 337	13 189
Övriga fordringar	14	81 657	83 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 312	93 637
Summa kortfristiga fordringar		196 306	190 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 635 997	1 557 068
Summa kassa och bank		1 635 997	1 557 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 832 304	1 747 764
SUMMA TILLGÅNGAR		11 909 741	12 034 361

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 018 571	6 018 571
Fond för yttre underhåll		74 827	108 477
Summa bundet eget kapital		6 093 398	6 127 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 246 237	-1 174 081
Årets resultat		-116 259	-105 806
Summa fritt eget kapital		-1 362 496	-1 279 887
SUMMA EGET KAPITAL		4 730 902	4 847 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	4 606 500
Summa långfristiga skulder		0	4 606 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	6 971 500	2 410 000
Leverantörsskulder		25 348	15 414
Övriga kortfristiga skulder		-49	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182 040	155 286
Summa kortfristiga skulder		7 178 839	2 580 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 909 741	12 034 361

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 894	-56 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 160	219 496
	199 266	163 389
Erhållen ränta	20 904	37 594
Erlagd ränta	-120 575	-77 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 595	123 812
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 611	-17 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 945	-4 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 929	101 816
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-45 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	78 929	56 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 557 068	1 500 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 635 997	1 557 068

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ordstävät 1 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	2,00 %

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	944 318	915 708
Kabel-TV/Bredband	36 924	36 924
Övriga intäkter	826	49
Summa	982 068	952 681

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	-0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	499	324
Städning	17 568	17 112
Sotning	1 625	0
Besiktning och service	18 840	1 985
Ventilationskontroll OVK	0	1 875
Trädgårdsarbete	2 053	1 604
Service värmeanläggning	14 074	12 880
Summa	54 659	35 780

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 908	40 920
VA	0	14 996
Summa	7 908	55 916

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	33 650
Summa	0	33 650

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	135 825	126 133
Uppvärmning	63 554	63 306
Vatten	48 524	43 947
Sophämtning	29 697	26 472
Summa	277 600	259 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 697	24 027
Tomträttsavgälder	215 050	191 225
Kabel-TV	4 080	4 016
Bredband	36 992	37 076
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	312 127	284 054

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 050	160
Övriga förvaltningskostnader	10 546	9 747
Postbefordran	47	0
Revisionsarvoden	8 000	10 000
Styr.möte/stämma/städdag	219	741
Ekonomisk förvaltning	51 752	50 952
Serv.avg branschorg.	5 773	5 681
Bankkostnader	5 269	3 328
Summa	84 656	80 608

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	30 000
Sociala avgifter	10 852	9 426
Summa	45 852	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127 269	87 294
Summa	127 269	87 294

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 826 229	14 826 229
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 826 229	14 826 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 539 632	-4 320 136
Årets avskrivning	-209 160	-219 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 748 792	-4 539 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 077 437	10 286 597
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	19 800 000
Summa	32 200 000	34 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 596	152 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 596	152 596
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 596	-152 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-152 596	-152 596
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 782	11 914
Skattefordringar	68 875	70 473
Övriga fordringar	0	1 482
Summa	81 657	83 869

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 334	2 313
Försäkringspremier	23 872	19 671
Kabel-TV	1 029	1 020
Tomträtt	55 250	49 300
Bredband	6 163	6 179
Förvaltning	14 664	15 154
Summa	103 312	93 637

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,98 %	2 249 000	2 264 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,84 %	2 361 250	2 372 500
Nordea Hypotek	2025-08-20	0,95 %		2 380 000
Nordea Hypotek	2026-08-20	2,43 %	2 361 250	
Summa			6 971 500	7 016 500
Varav kortfristig del			6 971 500	2 410 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 746 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 426	3 910
Städning	1 464	1 426
El	19 695	15 201
Utgiftsräntor	16 816	10 122
Vatten	8 105	7 241
Beräknat styrelsearvode	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	8 000
Förutbetalda avgifter/hyror	85 108	79 386
Beräknat revisionsarvode	7 000	5 000
Summa	182 040	155 286

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsin-teckning	7 490 000	7 490 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån uppgick per 2025-12-31 till ca 6,97 mkr varav ett av lånen (2,36 mkr) är rörligt (3-mån). De övriga två lånen (sammanlagt 4,61 mkr) är bundna till augusti och september 2026 och kommer då att läggas om.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Magnus Granqvist
Ordförande

Kristoffer Molarin
Styrelseledamot

Lena Nevalainen
Styrelseledamot

Susanna Kessler Beyene
Styrelseledamot

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

Anton Möller
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 20:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 17:04

DOCUMENT ID:

SJ6MU4gs-x

ENVELOPE ID:

ry2fLEeiZl-SJ6MU4gs-x

DOCUMENT NAME:

Brf Ordstävät 1, 716420-3502 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

74f47de0a2360326cdd8d00a377990b4147e9950f490fb
0e442bfc5093b80c80938ef43b389644b15266128d664c
0090b14c25398ae8a7bb2140a6d53ab8672b

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. Magnus Granqvist magnus.granqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:08 24.03.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.195.55.92
2. LENA NEVALAINEN info@lenastradgard.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:24 24.03.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.105
3. Kristoffer Molarin kristoffermolarin@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:29 24.03.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.14
4. SUSANNA KESSLER BEYE NE sanna.k.beyene@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:48 24.03.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.168
5. Anton Möller anton.myller@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:50 24.03.2026 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.80

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ordstävet 1 (org. nr. 716420–3502) överlämnas härmed följande rapport om årsredovisningen samt rapport om andra krav enligt lagar eller andra författningar.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Brf Ordstävet 1 för räkenskapsåret 2025 (2025-01-01 – 2025-12-31).

Uttalanden

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 för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför:

att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret att för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen har också ansvaret för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige, vilket innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Revisorn väljer själv vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i räkenskaperna, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har tillämpats och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Jag har granskat styrelsens förvaltning av Brf Ordstävet 1 för räkenskapsåret 2025 (2025-01-01 – 2025-12-31).

Uttalanden

Enligt min uppfattning har inte styrelsens ledamöter agerat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar. Vidare är förslaget om årets resultatdisposition förenligt med gällande lagstiftning och föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför:

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Styrelsen ansvarar även för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att förvaltningen utformas så att bokföringen, medelsförvaltning 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 väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller, på något sätt handlat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till resultatdisposition, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad bedöma om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver granskningen av årsredovisningen granskat väsentliga fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden i föreningen. Granskningen har fokuserat på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för föreningen och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningen.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag beträffande resultatdisposition har jag granskat om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning och föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Solna

Signerat den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Anton Möller, Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 20:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 17:04

DOCUMENT ID:

Hy6GLEeobg

ENVELOPE ID:

SynzUVeJZl-Hy6GLEeobg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Ordsta?vet 1 (2025, fo?r digital signering).pdf

2 pages

SHA-512:

a3300bb258cf537a845fe42bee75d522faec24d328aea5
324e0a43596bbe50b0c269a7a9d944105ff4ac99b1eff76
b2fd3ed01943834d96939b7dd10a88a920f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anton Möller	Signed	24.03.2026 20:51	eID	Swedish BankID
anton.myller@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 20:51	Low	IP: 213.204.219.80

* 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