Årsredovisning 2025

Brf Spelet 1

769603-9952



nabo

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spelet 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. 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. 18**

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

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 1999-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spelet 1	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 284 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Elisabeth Fitkin	Ordförande
Gustaf Kocken	Styrelseledamot, avgått under december 2025
Alexander Ljungqvist	Styrelseledamot
Lars-Johan Hedberg	Suppleant
Wiktor Gustav Johansson	Suppleant
Adam Widing	Suppleant

Valberedning

Hans Tholander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening.

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision AB

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1978
- Stambyte

2007
- Fasadrenovering mot gatan

2008
- Renovering trappuppgångar samt nya ytterportar
- Ommålning av tak
- Ny hisskorg

2009
- Renovering av fjärrvärmecentral

2011
- Renoverad innergård, markvärme gångar

2014
- Nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga

2016
- Målning gårdsfönster och blyinfattade fönster mot innergården

2020
- Byte av stamventiler och radiatorventiler samt injustering av värmesystem del 1

2021
- Spolning, filmning och analys av stammar
- Utbyte av värmekablar och givare på tak och i stuprör
- Byte av stamventiler och radiatorventiler samt injustering av värmesystem del 2
- Ventilation i tvättstuga

2022
- Byte av vattenpump till vindslägenheterna
- Renovering av samtliga fönster mot gatan
- Godkänd OVK
- Renovering dörr Riddargatan 55
- Byggnation av toalett i källaren
- Ommålning av tak

2023
- Relining av samtliga stammar

2024
- Radonmätning

2025
- Brandsäkring av källaren

Planerade underhåll

2026
- Renovering hiss
- Förbättringsmålning trapphus

2027
- Högtryckstvätt fasad mot gatan

2028
- Takdetaljer, målning
- Elcentral
- OVK

2029
- Värmedeklaration

2030
- Ommålning fasad mot gården
- Omålning källare
- Avloppsrensning

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
NABO förvaltning och fastighetsskötsel	NABO ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi - fjärrvärme	Fortum AB - el

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Spelet 1 är en äkta bostadsrättsförening som förvaltar fastigheten på Riddargatan 55/Banérgatan 6 i Stockholm. Föreningen omfattar 21 lägenheter och hade 28 medlemmar vid årets slut. Under året har 5 överlåtelser genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes per 1 januari 2025 med 4%.

Ett nytt lån om 300 TSEK upptogs i april för att stärka likviditeten till följd av två separata vattenläckor som uppstod 2024. Reparationer och saneringar i samband med vattenläckorna slutfördes i april 2025.

Resultaträkning, fakturor och likviditet följs månadsvis. Styrelsen följer upp dessa ekonomiska rapporter vid varje styrelsemöte. Föreningen redovisar enligt K2.

Föreningens driftkostnader ökade med enbart 2% jämfört med 2024, trots att taxebundna kostnader för el, vatten, värme och sophämtning ökade med 8%. En bidragande positiv faktor var att kostnaderna för oförutsedda reparationer sjönk med 100 TSEK jämfört med 2025 samt att kostnaderna för fastighetsskötsel låg på samma nivå som 2024.

Föreningens övriga kostnader steg med 82.6% på grund av kostnader för juridiska åtgärder som totalt uppgick till 113 TSEK, till stor del orsakat av en medlems beslut att stämma föreningen i Hyresnämnden.

Medlemsavgiften kommer att höjas med 3% från och med 1 januari 2026 för att ta höjd för inflation samt högre räntekostnader i samband med finansiering av planerat underhåll. Lån planeras att tas i samband med renoveringen av hissen.

Förändringar i avtal

Byte av städföretag till Stockholms Allstäd AB.

Föreningen fortsatte samarbeta med Nabo för ekonomisk och teknisk förvaltning samt för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Övriga uppgifter

Hissen inspekterades under 2025 och kommer att genomgå planerat underhåll under 2026.

Nytt värmestyrsystem installerades för vindsvåningarna.

Balkonger och altaner inspekterades.

Taksäkerheten slutfördes med montering av säkerhetsstege.

Ledstång monterades vid bakdörren på Riddargatan 55.

Brandsäkring av källaren genomfördes, inklusive tätning runt rör samt installation av nödbelysning.

Brandsläckare placerades i trapphusen som del av det systematiska brandskyddsarbetet.

En medlem stämde föreningen då styrelsen nekat omfattande förändringar och ingrepp i lägenheten, och ärendet togs upp i Hyresnämnden under året. Den första delen, avseende borttagning av kakelugn, avgjordes till föreningens fördel. Medlemmen har överklagat beslutet till Svea hovrätt, där handläggningen pågår. Den andra delen av ärendet förväntas bli avgjord under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 502 253	1 447 793	1 440 650	1 319 534
Resultat efter fin. poster	-602 685	-635 227	-3 634 616	-3 099 651
Soliditet (%)	87	88	83	88
Yttre fond	400 000	200 000	200 000	200 000
Taxeringsvärde	129 000 000	136 000 000	136 000 000	136 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	630	630	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,2	99,9	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 824	2 698	4 061	2 842
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 824	2 698	4 061	2 842
Sparande / kvm totalyta, kr	30	-69	-2	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	26	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	178	160	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	30	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	232	216	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,81	3,76	1,98
Räntekänslighet (%)	4,31	4,28	6,45	4,96

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.

Upplysning vid förlust

Intäkterna har ökat med 3.8% till följd av en höjning av medlemsavgifterna och uppgår till 1 502 TSEK, vilket är 54 TSEK högre än 2024. Föreningen höjde per 1 januari 2026 avgifterna med 3% för att ta höjd för inflation samt högre räntekostnader i samband med finansiering av planerat underhåll.

Årets resultat är -602 TSEK, vilket inkluderar 473 TSEK i avskrivningar och är knappt 33 TSEK bättre än 2024. Styrelsens plan att medlemsavgifterna ska täcka föreningens rörelse- och räntekostnader (dvs innan avskrivningar) gick inte i mål på grund av oförutsedda juridiska kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	40 931 566	-	-	40 931 566
Upplåtelseavgifter	14 814 069	-	-	14 814 069
Fond, yttre underhåll	200 000	-	200 000	400 000
Direkt kapitaltillskott	3 938 405	-	-	3 938 405
Balanserat resultat	-10 565 150	-635 227	-200 000	-11 400 377
Årets resultat	-635 227	635 227	-602 685	-602 685
Eget kapital	**48 683 663**	**0**	**-602 685**	**48 080 978**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 400 377
Årets resultat	-602 685
Totalt	**-12 003 062**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 913
Balanseras i ny räkning	-12 119 149
	-12 003 062

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 502 253	1 447 793
Övriga rörelseintäkter	3	-3	2 313
Summa rörelseintäkter		**1 502 250**	**1 450 106**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 227 291	-1 202 748
Övriga externa kostnader	9	-207 599	-113 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 256	-478 076
Summa rörelsekostnader		**-1 908 146**	**-1 794 494**
RÖRELSERESULTAT		**-405 896**	**-344 388**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		826	3 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 615	-294 024
Summa finansiella poster		**-196 789**	**-290 839**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-602 685**	**-635 227**
ÅRETS RESULTAT		**-602 685**	**-635 227**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	53 896 917	54 313 965
Markanläggningar	12	320 899	367 303
Maskiner och inventarier	13	102 243	112 047
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 320 059**	**54 793 315**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 320 059**	**54 793 315**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 795	13 121
Övriga fordringar	14	515 447	237 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 724	93 195
Summa kortfristiga fordringar		**667 966**	**344 292**
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 650	27 992
Summa kassa och bank		**25 650**	**27 992**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**693 617**	**372 284**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 013 675**	**55 165 599**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 684 040	59 684 040
Fond för yttre underhåll		400 000	200 000
Summa bundet eget kapital		**60 084 040**	**59 884 040**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 400 377	-10 565 150
Årets resultat		-602 685	-635 227
Summa fritt eget kapital		**-12 003 062**	**-11 200 377**
SUMMA EGET KAPITAL		**48 080 978**	**48 683 663**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 270 652	1 284 244
Summa långfristiga skulder		**1 270 652**	**1 284 244**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 178 592	4 878 592
Leverantörsskulder		91 476	64 657
Skatteskulder		4 040	2 066
Övriga kortfristiga skulder		81 980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	305 957	252 377
Summa kortfristiga skulder		**5 662 045**	**5 197 692**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 013 675**	**55 165 599**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-405 896**	**-344 388**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	473 256	478 076
	67 360	**133 688**
Erhållen ränta	826	3 185
Erlagd ränta	-196 941	-319 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-128 755**	**-182 624**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 243	-13 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	163 679	-106 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-84 319**	**-302 523**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 000 000
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-13 592	-3 113 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**286 408**	**-113 592**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**202 089**	**-416 115**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**263 172**	**679 287**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**465 262**	**263 172**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spelet 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	1,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 %

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	1 496 391	1 438 848
Hyresintäkter, p-platser	2 400	3 027
Hyresintäkter, lokaler	1 800	1 800
El	0	4 069
Övriga intäkter	1 662	49
Summa	**1 502 253**	**1 447 793**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Övriga rörelseintäkter	0	2 313
Summa	**-3**	**2 313**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 700	36 252
Besiktning och service	128 001	98 002
Städning	40 357	45 131
Övrigt	0	41 173
Trädgårdsarbete	12 510	0
Snöskottning	10 000	8 750
Summa	**229 569**	**229 308**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 056	5 126
Bostäder	24 720	15 625
Tvättstuga	6 910	3 622
Trapphus/port/entr	0	59 125
Dörrar och lås/porttele	7 315	9 200
VA	14 000	41 256
Värme	0	25 099
El	0	1 500
Kabel-tv/bredband	0	2 000
Hissar	7 069	10 196
Tak	3 625	3 625
Fasader	13 198	12 601
Försäkringsärende/vattenskada	25 000	13 448
Summa	**102 893**	**202 423**

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	83 913	0
Summa	**83 913**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 687	40 658
Uppvärmning	412 907	405 644
Vatten	89 920	82 894
Sophämtning	41 978	17 105
Summa	**590 492**	**546 301**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 653	61 996
Självrisker	76 004	85 900
Bredband/Kabeltv	43 564	42 590
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Summa	**220 425**	**224 716**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 513	88
Övriga förvaltningskostnader	28 601	31 007
Juridiska kostnader	113 749	26 325
Revisionsarvoden	26 875	23 750
Ekonomisk förvaltning	35 860	32 500
Summa	**207 599**	**113 670**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 615	294 024
Summa	**197 615**	**294 024**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 495 436	59 495 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**59 495 436**	**59 495 436**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 181 471	-4 764 423
Årets avskrivning	-417 048	-417 048
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 598 519**	**-5 181 471**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**53 896 917**	**54 313 965**
I utgående restvärde ingår mark med	*17 790 965*	*17 790 965*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	99 000 000
Summa	**129 000 000**	**136 000 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	927 975	927 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**927 975**	**927 975**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-560 672	-514 268
Årets avskrivning	-46 404	-46 404
Utgående ackumulerad avskrivning	**-607 076**	**-560 672**
Utgående restvärde enligt plan	320 899	367 303

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 114	478 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**478 114**	**478 114**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-366 068	-351 443
Årets avskrivning	-9 804	-14 624
Utgående ackumulerad avskrivning	**-375 872**	**-366 068**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**102 243**	**112 047**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 836	2 796
Övriga fordringar	73 000	0
Nabo Klientmedelskonto	271 826	232 122
Borgo	167 786	3 058
Summa	**515 447**	**237 976**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 829	24 966
Fastighetsskötsel	9 875	9 500
Försäkringspremier	44 667	49 764
Förvaltning	10 353	8 965
Summa	**86 724**	**93 195**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	2,72 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,72 %	465 000	465 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,34 %	1 284 244	1 297 836
Stadshypotek	2026-03-02	2,90 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,10 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-10-13	2,73 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	2026-01-27	2,90 %	300 000	
Summa			**6 449 244**	**6 162 836**
Varav kortfristig del			5 178 592	4 878 592

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 381 284 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	5 000	1 532
Städning	5 800	0
El	3 821	3 788
Uppvärmning	55 657	56 349
Utgiftsräntor	27 208	26 534
Vatten	15 025	13 825
Förutbetalda avgifter/hyror	166 946	124 849
Beräknat revisionsarvode	26 500	25 500
Summa	**305 957**	**252 377**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 680 000	18 680 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen fortsätter arbeta med långsiktig underhållsplanering och energieffektivisering. Planerat underhåll för 2026 inkluderar framför allt hissens renovering och fortsatt förbättring av fastighetens tekniska system. Ett lån om 600 000 kr planeras att tas i samband med underhåll av hissen.

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Stockholm

Alexander Ljungqvist
Styrelseledamot

Maria Elisabeth Fitkin
Ordförande

Lars-Johan Hedberg
Suppleant

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor

r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.03.2026 20:02

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 06.03.2026 15:11

DOCUMENT ID:
H1X1neDOK-e

ENVELOPE ID:
r1ly2lDut-g-H1X1neDOK-e

DOCUMENT NAME:
Brf Spelet 1, 769603-9952 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
c5a2856fd9f7f9195969ef46264899918e703b3f34829d5eff1ade4337f2c397713bdfbf4340b6a25e5afd1a52464e7d27f0a8172d2816ee5c68edb03345c874

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. **Maria Elisabeth Fitkin**	**Signed**	**06.03.2026 15:21**	**eID**	**Swedish BankID**
mariafitkin@gmail.com	Authenticated	06.03.2026 15:17	Low	IP: 80.217.160.254
2. **ALEXANDER LJUNGQVIST**	**Signed**	**06.03.2026 16:02**	**eID**	**Swedish BankID**
alex_ljungqvist@hotmail.com	Authenticated	06.03.2026 16:01	Low	IP: 129.236.229.31
3. **Lars-Johan Hedberg**	**Signed**	**16.03.2026 10:58**	**eID**	**Swedish BankID**
info@hedbergfastigheter.se	Authenticated	16.03.2026 10:57	Low	IP: 80.217.166.75
4. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**16.03.2026 20:02**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.03.2026 19:52	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 Spelet 1

Org.nr 769603-9952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spelet 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spelet 1s 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 avveckla 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 för LCE 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 för LCE 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.

SJJnewdtZI-H1-yhxPdK-I

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spelet 1 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SJJnewdtZI-H1-yhxPdK-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.03.2026 20:02

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 06.03.2026 15:11

DOCUMENT ID:
H1-yhxPdK-l

ENVELOPE ID:
SJJnewdtZl-H1-yhxPdK-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spelet 1 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
8d8866eb9cd5006c4da67d3b26e289c658e40c39b5e1257c41bde21c83d66a3cc141173978894e916ef67c4229fdfe541dd25ee8bf71b22b0c575a5fcb9912fd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	16.03.2026 20:02	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.03.2026 19:52	Low	IP: 213.88.193.73

* 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