Årsredovisning 2025
Brf Arkitraven

769637-3013

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Arkitraven

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**

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

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 2019-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bologna 2	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 714 kvm och 4 lokaler om 399 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 117 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Sjödell	Ordförande
Alucard Dahlberg	Styrelseledamot
Fredrik Nilsson, avgått	Styrelseledamot
Leif Danfors	Styrelseledamot
Jan Astlin	Suppleant
Oscar Leijonancker	Suppleant

Valberedning

Christina Vellas
Jimmy Jillefors
Kajsa Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	Borevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Beräkning av elförbrukning	IMD Sverige AB
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Driftavtal för hissar	Schindler Hiss AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
El	GodEl i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Primär
Hantering och transport av restprodukter	Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
Larm för sprinkler	SOS Alarm Sverige AB
Lås och säkerhet	Sectragon AB
Porttelefoni	Telavox AB
Service och underhåll av sprinklerpump	Wilo Nordic AB
Service och underhåll av sprinklersystem	A-sprinkler AB
TV och bredband	Telia Sverige AB

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Bologna 1, 2021-02-04, och Stockholm Bologna 2, 2020-06-22, genom att köpa samtliga aktier i Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB. Bolagen var vid förvärven innehavare av fastigheterna. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelser varvid bolagen överlät hela sina verksamheter till Brf Arkitraven (bolagen har sålts ut för likvidation). Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. Därefter reglerades Bologna 1 in i Bologna 2 och de utgör nu en registerenhet, Stockholm Bologna 2.

I samband med verksamhetsöverlåtelserna skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

För fastigheten har en långsiktig underhållsplan tagits fram av AFRY.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga avtal och poster har setts över för att få till en så transparent och korrekt budget för 2026 som möjligt. Efter arbetet med att gå igenom budgetposter mm samt omförhandling av 5 av våra 6 lån kunde vi landa i en budget där en avgiftshöjning inte var nödvändig.

Trots detta har föreningen ökade kostnader av flera anledningar, bland annat höjda priser för el, fjärrvärme, sophämtning samt i princip alla leverantörer vi i dagsläget anlitar.

Vi kan dock alla hjälpas åt att hålla nere kostnaderna och minska arbetsbördan.

Förändringar i avtal

Under 2025 har ett omfattande arbete pågått kring våra lokaler för att säkerställa att vi både har hyresgäster i dessa när garantin från Folkhem löper ut, samt att hyresgästerna är långsiktiga och sådana vi kan arbeta väl tillsammans med.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beviljat 13 andrahandsupplåtelser under 20245. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Avgiften för en andrahandsupplåtelse är 10% av prisbasbeloppet årligen, enligt föreningens stadgar och 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 109 565	9 140 427	7 297 193	-
Resultat efter fin. poster	-5 129 411	-5 880 968	-333 409	-
Soliditet (%)	84	84	84	-
Yttre fond	542 572	395 000	-	-
Taxeringsvärde	423 258 000	470 019 000	470 019 000	332 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 073	1 075	934	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	74,1	75,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 671	16 741	16 834	16 928
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 727	15 793	15 881	15 969
Sparande / kvm totalyta, kr	176	85	154	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	78	68	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	85	63	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	42	40	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	206	172	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	4,02	3,50	-
Räntekänslighet (%)	15,53	15,57	18,02	-

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 el (totalt 305 658 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 253 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	428 467 000	-	-	428 467 000
Upplåtelseavgifter	172 443 000	-	-	172 443 000
Fond, yttre underhåll	395 000	-	147 572	542 572
Balanserat resultat	-728 409	-5 880 978	-147 572	-6 756 959
Årets resultat	-5 880 978	5 880 978	-5 129 422	-5 129 422
Eget kapital	**594 695 613**	**0**	**-5 129 422**	**589 566 191**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 756 959
Årets resultat	-5 129 422
Totalt	**-11 886 381**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Balanseras i ny räkning	-12 134 381
	-11 886 381

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	9 109 565	9 140 427
Övriga rörelseintäkter	3	1 126 317	599 020
Summa rörelseintäkter		**10 235 882**	**9 739 447**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 465 716	-4 173 208
Övriga externa kostnader	9	-414 971	-361 409
Personalkostnader	10	-230 610	-150 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 382 572	-6 382 572
Summa rörelsekostnader		**-11 493 869**	**-11 068 076**
RÖRELSERESULTAT		**-1 257 987**	**-1 328 629**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 210	11 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 869 225	-4 563 839
Summa finansiella poster		**-3 871 435**	**-4 552 350**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 129 422**	**-5 880 978**
ÅRETS RESULTAT		**-5 129 422**	**-5 880 978**

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	700 614 591	706 997 163
Summa materiella anläggningstillgångar		**700 614 591**	**706 997 163**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**700 614 591**	**706 997 163**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		279 164	307 245
Övriga fordringar	13	130 309	551 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 007 144	170 422
Summa kortfristiga fordringar		**1 416 617**	**1 028 780**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 387 035	785 362
Summa kassa och bank		**1 387 035**	**785 362**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 803 652**	**1 814 142**
SUMMA TILLGÅNGAR		**703 418 243**	**708 811 305**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		600 910 000	600 910 000
Fond för yttre underhåll		542 572	395 000
Summa bundet eget kapital		**601 452 572**	**601 305 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 756 959	-728 409
Årets resultat		-5 129 422	-5 880 978
Summa ansamlad förlust		**-11 886 381**	**-6 609 387**
SUMMA EGET KAPITAL		**589 566 191**	**594 695 613**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	74 944 666	36 307 947
Övriga långfristiga skulder		379 427	105 450
Summa långfristiga skulder		**75 324 093**	**36 413 397**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	36 982 986	76 090 042
Leverantörsskulder		396 612	309 683
Skatteskulder		18 779	187 209
Övriga kortfristiga skulder		15 000	15 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 114 582	1 099 823
Summa kortfristiga skulder		**38 527 959**	**77 702 295**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**703 418 243**	**708 811 305**

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 257 987**	**-1 328 629**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 382 572	6 382 572
	5 124 585	**5 053 943**
Erhållen ränta	-2 210	11 489
Erlagd ränta	-3 889 604	-4 572 817
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 232 771**	**492 616**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-387 837	1 044 923
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 901	-1 482 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**798 034**	**54 774**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-470 337	-627 116
Depositioner	273 977	58 275
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-196 360**	**-568 841**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**601 674**	**-514 067**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**785 362**	**1 299 429**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 387 035**	**785 362**

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arkitraven 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 el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 656 724	6 656 724
Rabatter lokaler	-413 424	-12 564
Hyresintäkter, lokaler	640 344	1 232 530
Debiterad fastighetsskatt	71 213	47 495
Intäkter internet	242 868	305 028
Vatten	19 431	4 125
El	315 068	283 147
Övriga intäkter	25 726	144 958
Pantförskrivningsavgift	21 696	21 057
Överlåtelseavgift	27 856	28 420
Andrahandsuthyrning	48 054	42 468
Hyresgaranti	1 454 009	387 039
Summa	**9 109 565**	**9 140 427**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ersatta lokalhyror vid konkurs	305 519	0
Ej placerbara intäkter	0	5 685
Vidarefakturering	43 484	100 099
Öres- och kronutjämning	-11	-13
Försäkringsersättning	777 325	493 249
Summa	**1 126 317**	**599 020**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	43 484	100 099
Fastighetsskötsel	451 524	418 930
Besiktning och service	188 445	290 526
Städning	9 229	44 200
OVK	0	83 552
Yttre skötsel	3 416	37 043
Trädgårdsarbete	2 810	0
Vinterunderhåll	30 362	42 881
Mattservice	33 582	30 680
Summa	**762 852**	**1 047 911**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 384	15 124
Rep Hyreslägenheter/bostäder	31 281	3 439
Rep Hyreslokaler	156 714	551
Rep Soprum	0	3 112
Rep Dörrar och lås/porttele	27 142	7 365
Rep Övriga gemensamma utrymmen	7 001	18 137
Rep VA	6 033	0
Rep Ventilation	6 957	38 114
Rep El/Installation	30 771	11 531
Rep Hissar	51 377	62 232
Rep Tak	15 101	32 116
Rep Skadegörelse	680	2 379
Rep försäkringskada	958 992	531 722
Summa	**1 318 433**	**725 821**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll lås och larm	0	100 428
Summa	**0**	**100 428**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	554 145	558 260
Uppvärmning	605 794	608 437
Vatten	393 894	299 037
Sophämtning	185 839	192 198
Summa	**1 739 672**	**1 657 932**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	167 782	135 046
Självrisker	58 800	28 600
Kabel-TV/Bredband	235 596	307 280
Fastighetsskatt	182 580	170 190
Summa	**644 758**	**641 116**

BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 983	7 364
Övriga förvaltningskostnader	30 769	38 762
Juridiska kostnader	1 375	6 250
Kundförluster	154 720	100 611
Revisionsarvoden	19 961	18 500
Ekonomisk förvaltning	119 518	115 438
Överlåtelsekostnad	27 856	28 420
Pantsättningskostnad	21 696	21 057
Övriga externa tjänster	27 093	25 008
Summa	**414 971**	**361 409**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 500	114 600
Sociala avgifter	55 110	36 287
Summa	**230 610**	**150 887**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 869 225	4 528 508
Övriga räntekostnader	0	35 331
Summa	**3 869 225**	**4 563 839**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	714 806 000	714 806 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**714 806 000**	**714 806 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 808 837	-1 426 265
Årets avskrivning	-6 382 572	-6 382 572
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 191 409**	**-7 808 837**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**700 614 591**	**706 997 163**
I utgående restvärde ingår mark med	*253 080 115*	*253 080 115*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	265 000 000	255 800 000
Taxeringsvärde mark	158 258 000	214 219 000
Summa	**423 258 000**	**470 019 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 018	211 419
Skattefordringar	89 233	254
Övriga fordringar	2 058	339 440
Summa	**130 309**	**551 113**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 228	20 729
Försäkringspremier	70 825	68 620
Kabel-TV/Bredband	35 673	51 213
Förvaltning	31 418	29 860
Summa	**1 007 144**	**170 422**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-07-28	2,73 %	18 980 797	19 067 797
SEB	2028-07-28	2,73 %	18 980 796	19 067 796
SEB	2026-07-28	2,47 %	18 980 797	19 067 797
SEB	2027-10-28	4,51 %	18 607 537	18 607 537
SEB	2026-10-28	2,59 %	17 770 189	17 979 526
SEB	2027-10-28	2,51 %	18 607 536	18 607 536
Summa			**111 927 652**	**112 397 989**
Varav kortfristig del			36 982 986	76 090 042

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 792 072 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 570	110 092
El	60 052	60 192
Uppvärmning	77 061	72 139
Vatten	63 081	55 979
Löner	125 501	64 601
Renhållning	7 827	7 893
Sociala avgifter	39 400	20 297
Utgiftsräntor	44 178	64 557
Förutbetalda avgifter/hyror	658 912	626 495
Beräknat revisionsarvode	19 000	17 578
Summa	**1 114 582**	**1 099 823**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	113 896 000	113 896 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreskontrakt för lokalen på Ninni Kronbergs gata 8 signerades i februari 2026. I övrigt har Styrelsen inget att rapportera efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Alucard Dahlberg
Styrelseledamot

Leif Danfors
Styrelseledamot

Per Sjödell
Ordförande

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

Borevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor

SEALED BY Verified BJYPOLVAWE-S15VJ8DAWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 11:39

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 23.04.2026 10:42

DOCUMENT ID:
S15vj8DaWx

ENVELOPE ID:
BJYPoLvaWe-S15vj8DaWx

DOCUMENT NAME:
Brf Arkitraven, 769637-3013 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
9714b6d9fd154d58a4fd0d3958d5d15109c1cb8879aa743cc65211c18879b1ad6594f89d83d034bc76e0af92b02bd089317e87ac17a4d4c416389afc11a0d432

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. PER SJÖDELL	**Signed**	**23.04.2026 10:43**	**eID**	**Swedish BankID**
per.sjodell@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 10:42	Low	IP: 94.191.152.20
2. ALUCARD DAHLBERG	**Signed**	**23.04.2026 15:54**	**eID**	**Swedish BankID**
alucard.dahlberg@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 15:48	Low	IP: 78.73.46.39
3. LEIF TOMAS DANFORS	**Signed**	**29.04.2026 17:48**	**eID**	**Swedish BankID**
leif.danfors@mac.com	Authenticated	29.04.2026 17:46	Low	IP: 104.28.31.63
4. Lizette Anna Karolina Söderdahl	**Signed**	**04.05.2026 11:39**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	04.05.2026 11:37	Low	IP: 90.142.55.253

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitraven, org.nr. 769637-3013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitraven för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

r1FwoIv6Wx-SkcvoUP6-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 Arkitraven för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
r1FwolvGWx-SkcvoUP6-I

SEALED BY Verified R1FWOIV6WX-SKCVOUP6-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 11:37

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 23.04.2026 10:42

DOCUMENT ID:
SkcvoUP6-l

ENVELOPE ID:
r1FwoIv6Wx-SkcvoUP6-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse med logga Brf Arkitraven.pdf
2 pages

SHA-512:
4488919c64db51e9061ce81d803eaabfbabc7abddcab66144304f603a453dda4bce1d02c2946e5d34794a4e66809e3c4c91cb19474664e188040135704273806

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**04.05.2026 11:37**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	04.05.2026 11:37	Low	IP: 90.142.55.253

* 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