Årsredovisning 2025
Brf Översten 1

769604-1800



ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten 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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

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.

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Översten 1		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Kronqvist	Ordförande
Anders Ahlenius	Styrelseledamot
Anders Nordkvist	Styrelseledamot
Hans Ivar Mittler	Styrelseledamot
Ann-Christin Nordblom	Kassör, adjungerad

Valberedning

Ann-Christin Nordblom
Jonas Magnusson

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp	Auktoriserad revisor	Folkesson AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2023-2025 Stambyte i båda fastigheterna, byte till elektroniskt låssystem i allmänna utrymmen i båda fastigheterna samt i sophus och cykelrum vid gatan.

Planerade underhåll

2026-2027 Renovering av källartrappa i nr 23.

2030 Inspektion av tak och sannolikt utbyte av takpapp i båda fastigheterna

Avtal med leverantörer

Besiktning/serviceavtal	Dekra Industrial, Dygnet Runt Service, Ecoguard, Brandsäkra Norden
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
Elektroniskt låssystem	Vector Security Group AB
Fjärrvärme	Norr Energi
Kabel-tv/bredband	Tele2 Sverige, Bredband2
Sommar- och vinterunderhåll	Fragaria Trädgårdar, Nytorget Fastigheter
Sophämtning	Prezero
Teknisk förvaltning	Delagott
Trappstäd	Städhuset
VA/avlopp	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Alexander Paziraei och Halalah Ghazi har lämnat styrelsen under mandatperioden.

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

-Stambytesprojektet avslutades under 2025.

-Medlemsavgiften höjdes med 15 % fro.m. januari 2026 pga. kostnaderna för stambytet samt ökade driftskostnader. Totala kostnaden för stambytet uppgick till 49 389 600 SEK.

-Föreningen hade under året en tvist med stambytesentreprenören MZ Bygg AB. Pga. kvalitetsbrister i entreprenaden begärde föreningen en nedsättning av slutlikviden. Föreningen anlitade en jurist i frågan och förlikning har uppnåtts.

-Byte till elektroniskt låssystem för allmänna utrymmen samt installation av kameraövervakning av soprum och cykelrum vid gatan kostade totalt 626 000 SEK.

-Styrelsen har under året fokuserat på det nu genomförda och planerade underhållet men även hanterat frågor kopplade till stambytet och sophantering samt fortsatt arbetet med att säkra fastighetens långsiktiga underhållsplan och ekonomi.

Övriga uppgifter

-Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 465 803	5 426 460	4 301 204	4 134 678
Resultat efter fin. poster	-1 021 954	-122 043	-212 448	-389 361
Soliditet (%)	56	55	83	99
Yttre fond	1 263 029	902 140	650 776	450 000
Taxeringsvärde	137 000 000	138 000 000	138 000 000	138 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	796	617	591
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	89,9	86,3	87,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 011	7 337	1 467	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 011	7 337	1 467	-
Sparande / kvm totalyta, kr	19	136	176	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	67	57	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	185	179	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	30	27	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	308	282	263	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,67	-	-
Räntekänslighet (%)	8,87	9,22	2,38	-

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

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 130 671 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

Det negativa resultatet för året beror i huvudsak på avskrivningar för stamrenoveringen samt generellt högre driftskostnader.
De finansiella kostnaderna har ökat på grund av att år 2024 under stamrenoveringen har föreningen tagit ut flera lån
i takt med betalplanen för projektet. Det innebär att räntekostnaderna har blivit högre jämfört med föregående år när vi haft de totala lånen från årets början.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 329 158	-	-	44 329 158
Upplåtelseavgifter	23 078 948	-	-	23 078 948
Fond, yttre underhåll	902 140	-	360 889	1 263 029
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-460 490	-	-	-460 490
Balanserat resultat	-7 912 585	-122 043	-360 889	-8 395 518
Årets resultat	-122 043	122 043	-1 021 954	-1 021 954
Eget kapital	**59 815 127**	**0**	**-1 021 954**	**58 793 174**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 395 518
Årets resultat	-1 021 954
Totalt	**-9 417 471**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-625 778
Balanseras i ny räkning	-9 241 693
	-9 417 471

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

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 465 804	5 401 866
Övriga rörelseintäkter	3	10 267	24 594
Summa rörelseintäkter		**5 476 071**	**5 426 460**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 580 673	-3 553 315
Övriga externa kostnader	9	-373 445	-228 916
Personalkostnader	10	-238 135	-214 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 139 708	-798 449
Summa rörelsekostnader		**-5 331 961**	**-4 795 384**
RÖRELSERESULTAT		**144 110**	**631 076**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 375	238 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 288 439	-991 429
Summa finansiella poster		**-1 166 064**	**-753 119**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 021 954**	**-122 043**
ÅRETS RESULTAT		**-1 021 954**	**-122 043**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	99 983 468	51 675 220
Markanläggningar	13	409 117	467 473
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	625 778	37 897 898
Summa materiella anläggningstillgångar		**101 018 363**	**90 040 590**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**101 018 363**	**90 040 590**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 756	83 125
Övriga fordringar	16	6 631	6 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	382 528	246 214
Summa kortfristiga fordringar		**419 915**	**335 908**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 669 123	17 963 349
Summa kassa och bank		**2 669 123**	**17 963 349**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 089 038**	**18 299 257**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 107 401**	**108 339 847**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 947 616	66 947 616
Fond för yttre underhåll		1 263 029	902 140
Summa bundet eget kapital		**68 210 645**	**67 849 756**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 395 518	-7 912 585
Årets resultat		-1 021 954	-122 043
Summa ansamlad förlust		**-9 417 471**	**-8 034 629**
SUMMA EGET KAPITAL		**58 793 174**	**59 815 127**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 350 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		**15 350 000**	**45 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	27 650 000	0
Leverantörsskulder		700 713	2 556 110
Skatteskulder		10 349	8 370
Övriga kortfristiga skulder		0	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 603 165	960 109
Summa kortfristiga skulder		**29 964 227**	**3 524 720**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**104 107 401**	**108 339 847**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**144 110**	**631 076**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 139 708	798 449
	1 283 818	**1 429 525**
Erhållen ränta	122 375	238 310
Erlagd ränta	-1 272 801	-962 994
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**133 392**	**704 841**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 007	-49 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 226 131	-121 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 176 745**	**533 634**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 117 480	-29 368 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 117 480**	**-29 368 470**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	36 000 000
Amortering av lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 000 000**	**36 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-15 294 225**	**7 165 164**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**17 963 349**	**10 798 185**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 669 123**	**17 963 349**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,35 %
Yttertak	8,28 %
Fönster	4,04 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	1,35 %
Byggnad	10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %
Markanläggningar	3,33 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	4 716 072	4 716 072
Hyresintäkter, förråd	44 400	45 000
Vatten	80 699	63 702
El	137 776	166 322
Värme	443 211	397 456
Övriga intäkter	43 646	13 314
Summa	**5 465 804**	**5 401 866**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	10 266	24 598
Övriga rörelseintäkter	1	-4
Summa	**10 267**	**24 594**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	153 654	139 446
Städning	115 727	112 867
Besiktning och service	21 352	21 051
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	108 621	70 605
Brandsäkerhet	34 573	45 646
Sommarunderhåll	137 655	131 415
Snöskottning	71 725	137 991
Summa	**643 307**	**659 021**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	437 555	431 178
Försäkringsskador	40 869	27 970
Summa	**478 424**	**459 148**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Passersystem och Säkerhetsdörrar	334 035	10 759
Stamrenovering	0	0
Övrigt	-334 035	146 587
Summa	**0**	**157 345**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	515 649	413 369
Uppvärmning	1 140 916	1 132 167
Vatten	233 910	184 649
Sophämtning	147 198	144 857
Summa	**2 037 673**	**1 875 042**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	179 849	169 349
Kabel-TV	39 820	39 800
Bredband	55 060	55 060
Fastighetsskatt	146 540	138 550
Summa	**421 269**	**402 759**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	19 503	1 050
Revisionsarvoden	42 570	43 000
Övriga förvaltningskostnader	87 821	29 911
Ekonomisk förvaltning	101 130	109 689
Bankkostnader	6 109	5 196
Övriga externa tjänster	116 313	40 069
Summa	**373 445**	**228 916**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Löner, tjänstemän	12 643	0
Sociala avgifter	49 092	42 804
Summa	**238 135**	**214 704**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 288 439	990 800
Övriga räntekostnader	0	629
Summa	**1 288 439**	**991 429**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 120 120	65 498 245
Utrangering	-2 022 372	0
Årets inköp	49 389 600	621 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 487 348	66 120 120
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 444 900	-13 713 965
Utrangering	2 022 372	0
Årets avskrivning	-1 081 352	-730 935
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 503 880	-14 444 900
Utgående restvärde enligt plan	99 983 468	51 675 220
I utgående restvärde ingår mark med	*19 250 000*	*19 250 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	67 000 000
Summa	**137 000 000**	**138 000 000**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 845 000	1 845 000
Utrangering	-286 699	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 558 301	1 845 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 377 527	-1 319 171
Utrangering	286 699	
Årets avskrivning	-58 356	-58 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 149 184	-1 377 527
Utgående restvärde enligt plan	**409 117**	**467 473**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	486 671	486 671
Utrangering	-486 671	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**0**	**486 671**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-486 671	-477 513
Utrangering	486 671	-9 158
Utgående ackumulerad avskrivning	**0**	**-486 671**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	37 897 898	9 151 303
Årets investeringar	12 117 480	29 368 470
Omfört till Byggnad	-49 389 600	-621 875
Summa pågående arbeten	**625 778**	**37 897 898**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 131	3 069
Övriga fordringar	3 500	3 500
Summa	**6 631**	**6 569**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 275	22 341
Fastighetsskötsel	29 440	29 171
Försäkringspremier	67 038	153 035
Kabel-TV	9 958	9 955
Bredband	8 587	8 587
Förvaltning	24 230	23 125
Summa	**382 528**	**246 214**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-09-20	2,77 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-02-03	2,39 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-06-10	2,31 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-09-02	2,40 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2027-11-17	2,78 %	7 000 000	9 000 000
Summa			**43 000 000**	**45 000 000**
Varav kortfristig del			27 650 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 350 000 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 348	0
El	54 058	53 110
Uppvärmning	144 479	143 756
Utgiftsräntor	138 489	122 851
Löner	189 043	171 900
Sophämtning	12 502	0
Sociala avgifter	56 716	49 486
Förutbetalda avgifter/hyror	456 030	396 506
Beräknat revisionsarvode	32 500	22 500
Summa	**1 603 165**	**960 109**

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Föreningen kommer att amortera 650 000 SEK på lånen för stambytet under 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

_____, _____ – ___ – ___
Ort och datum

Stefan Kronqvist
Ordförande

Anders Ahlenius
Styrelseledamot

Anders Nordkvist
Styrelseledamot

Hans Ivar Mittler
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

Folkesson Råd & Revision AB
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.03.2026 07:37

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 25.03.2026 14:20

DOCUMENT ID:
S1QGZP-iZe

ENVELOPE ID:
ryMMZv-iWg-S1QGZP-iZe

DOCUMENT NAME:
Brf Översten 1, 769604-1800 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
3a46b6e07ffa612d293c662d61e56574a4eab55388323a6c0144749998baea56e2ae4ca3f14987809fa6705c6f5e3a9182aa568d2a1d3c4b572e9418b0addc54

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. **STEFAN KRONQVIST**	**Signed**	**25.03.2026 14:30**	**eID**	**Swedish BankID**
stekro2379@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 14:21	Low	IP: 31.208.65.17
2. **Hans Ivar Mittler**	**Signed**	**25.03.2026 15:08**	**eID**	**Swedish BankID**
hansmittler@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 15:06	Low	IP: 83.185.241.45
3. **ANDERS NORDKVIST**	**Signed**	**25.03.2026 18:36**	**eID**	**Swedish BankID**
nordinnordkvist@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 18:34	Low	IP: 90.226.189.245
4. **ANDERS AHLENIUS**	**Signed**	**26.03.2026 08:48**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.ahlenius@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 08:47	Low	IP: 188.66.62.246
5. **Eva Maria Andersson Dverstorp**	**Signed**	**27.03.2026 07:37**	**eID**	**Swedish BankID**
eva.dverstorp@folkessonab.se	Authenticated	26.03.2026 09:19	Low	IP: 94.140.36.138

* 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 Brf Översten 1
Org.nr. 769604-1800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Översten 1 för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

BkmGZvbiZg-r17MZvWiZe

• 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.

BkmGZvbiZg-r17MZvWiZe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Översten 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.

BkmGZvbiZg-r17MZvWiZe

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.

Anmärkning
Enligt årsstämman 2025-06-03 beslutades att styrelsen ska bestå av sex (6) ledamöter. Styrelsen består endast av fyra (4) ledamöter vilket är ett avsteg från årsstämmans beslut. Då antalet dock ryms inom vad stadgarna anger, bedömer jag att detta inte har medfört någon skada för föreningen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

BkmGZvbiZg-r17MZvWiZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.03.2026 07:38

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 25.03.2026 14:20

DOCUMENT ID:
r17MZvWiZe

ENVELOPE ID:
BkmGZvbiZg-r17MZvWiZe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
4 pages

SHA-512:
39dba2ec7b04159fe64edc22456119200400f7d3169e898f97f14819c3a95c2166846af5b1e3df06fae9f3126a7dcbe29dc7c6a5070e4e50ac574764a46a179a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Eva Maria Andersson Dverstorp**	**Signed**	**27.03.2026 07:38**	**eID**	**Swedish BankID**
eva.dverstorp@folkesson ab.se	Authenticated	27.03.2026 07:37	Low	IP: 94.140.36.138

* 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