

# Årsredovisning 2025

Brf Almagrundet 1

769624-3729



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Almagrundet 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2012-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Almagrundet 1	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Fastigheten färdigställdes 2014 på adresserna Hållövägen 17 och Vingavägen 3-9 i Enskededalen.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 252 kvm och 1 lokal om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 405 kvm.

Lokalen är uthyrd till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Föreningen har inga hyreslägenheter.

Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

Föreningen har 38 bilplatser i garage, två MC-platser i garage och 19 bilplatser utomhus. För närvarande är 16 platser i garaget utrustade med laddstationer för elbilar.

## Styrelsens sammansättning

David Ericson	Ordförande
Christer Kalén	Styrelseledamot
Gunde Peter Johansson	Styrelseledamot
Matilda Trense	Styrelseledamot
Rickard Zetterlund	Styrelseledamot
Solveig Nilsson	Suppleant
Jan Gustav Elon Berg	Suppleant

## Valberedning

Niklas Malmström  
Maggie Engroth

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor  
Carina Toresson Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

<b>2017</b>	● Radonmätning OVK
<b>2018</b>	● Dammbindning golv garage
<b>2020</b>	● OVK
<b>2021</b>	● Stampsolning
<b>2023</b>	● OVK
<b>2024</b>	● Dammbindning golv garage

## Planerade underhåll

<b>2026</b>	● Slipning / lackning entrépartier mot gata och innergård samt målning av staketet på innergården. OVK Stampsolning
-------------	---

## Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El & Vattenavläsning	PropEye
Lås och Nycklar	Söderlås
Parkeringsövervakning	Aimo
Service & jouravtal hissarna	Kone AB
Service av garageporten	Motum Port
Skötsel av gården	Magnus & C G Landerholm HB
Taksiktning	Johanneshovs plåtslageri
Teknisk förvaltning, brandskydd och ventilation	Driftia
Trappstädning	Evident Clean AB
TV & Bredband	Telia
Underhållsplan	Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Blåsut Samfällighetsförening, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar gator, trottoarer och gångvägar som finns i området. I samfällighetens uppdrag ingår även ansvaret för elbelysning på gator och vägar, underhåll av konstverk i området samt ansvaret för parkmark.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har vi genomfört en låneupphandling där beslutet blev att fortsätta använda Nordea.

Genom att anlita Nabo för att begära omprövning av moms för åren 2019 - 2025 fick vi under 2025 återbetalning på 266 287 kr från Skatteverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Vi har genomfört en upphandling avseende vår fastighetsförsäkring där vi valde att anlita Gjensidige.

### Övriga uppgifter

Vi har upplåtit 8 parkeringsplatser på gatan till Aimo för korttidsuthyrning där föreningen får del av intäkterna.

Ett arkivskåp har införskaffats till föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 080 172	4 899 408	4 663 635	4 218 488
Resultat efter fin. poster	-486 167	-675 765	-503 901	-926 235
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	4 384 015	3 757 015	3 130 015	2 507 044
Taxeringsvärde	257 952 000	266 217 000	266 217 000	266 217 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	775	741	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	81,2	80,3	88,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 023	6 067	6 111	6 154
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 939	4 975	5 011	5 046
Sparande / kvm totalyta, kr	163	138	165	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	78	77	125
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	76	71	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	31	28	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	186	176	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,30	2,47	0,93
Räntekänslighet (%)	7,45	7,83	8,24	8,60

**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 319 383 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.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningar och räntekostnader. Under 2025 lades lånen om vilket medfört lägre räntekostnader och avgifterna höjdes med 8 % från 1 mars 2026. Styrelsen följer utvecklingen och kommer vid behov genomföra åtgärder.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	157 560 000	-	-	157 560 000
Upplåtelseavgifter	47 435 000	-	-	47 435 000
Fond, yttre underhåll	3 757 015	-	627 000	4 384 015
Balanserat resultat	-6 343 494	-675 765	-627 000	-7 646 260
Årets resultat	-675 765	675 765	-486 167	-486 167
<b>Eget kapital</b>	<b>201 732 755</b>	<b>0</b>	<b>-486 167</b>	<b>201 246 589</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 646 260
Årets resultat	-486 167
<b>Totalt</b>	<b>-8 132 426</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
Balanseras i ny räkning	-8 759 426
	<b>-8 132 426</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 080 174	4 899 408
Övriga rörelseintäkter	3	65 599	114 857
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 145 773</b>	<b>5 014 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 677 391	-2 627 245
Övriga externa kostnader	8	-233 705	-203 437
Personalkostnader	9	-179 188	-176 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 559 149	-1 557 484
Övriga rörelsekostnader		-3 328	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 652 760</b>	<b>-4 564 513</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>493 013</b>	<b>449 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 806	35 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-999 986	-1 160 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-979 180</b>	<b>-1 125 518</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-486 167</b>	<b>-675 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-486 167</b>	<b>-675 765</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	230 002 033	231 641 488
Maskiner och inventarier	12	80 308	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>230 082 340</b>	<b>231 641 488</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>230 082 340</b>	<b>231 641 488</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 945	25 943
Övriga fordringar	13	3 091 433	2 257 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	151 495	225 127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 294 873</b>	<b>2 508 776</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		535 103	522 024
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>535 103</b>	<b>522 024</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 829 976</b>	<b>3 030 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 912 316</b>	<b>234 672 288</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		204 995 000	204 995 000
Fond för yttre underhåll		4 384 015	3 757 015
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 379 015</b>	<b>208 752 015</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 646 260	-6 343 494
Årets resultat		-486 167	-675 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 132 426</b>	<b>-7 019 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>201 246 589</b>	<b>201 732 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 180 683	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 180 683</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 452 905	31 862 992
Leverantörsskulder		92 533	126 059
Skatteskulder		101 690	104 340
Övriga kortfristiga skulder		110 942	118 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	726 974	728 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 485 044</b>	<b>32 939 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 912 316</b>	<b>234 672 288</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>493 013</b>	<b>449 752</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 559 149	1 557 484
	<b>2 052 161</b>	<b>2 007 236</b>
Erhållen ränta	20 806	35 096
Erlagd ränta	-1 014 831	-1 152 046
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 058 137</b>	<b>890 287</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 428	19 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 556	17 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 116 009</b>	<b>927 422</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 540
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-50 540</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-229 404	-229 404
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-229 404</b>	<b>-229 404</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>886 605</b>	<b>647 478</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 723 141</b>	<b>2 075 664</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 609 745</b>	<b>2 723 141</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Almagrundet 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, 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
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

Nybyggnadsår 2014. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 926 616	3 775 488
Hysesintäkter, lokaler	280 050	279 127
Hysesintäkter, p-platser	504 227	508 358
Övriga intäkter	33 166	24 796
Vatten	2 492	2 492
El	333 623	309 147
<b>Summa</b>	<b>5 080 174</b>	<b>4 899 408</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-4
Erhållna bidrag	22 410	0
Övriga intäkter	11 402	16 486
Försäkringsersättning	0	98 375
Återvunnen moms	31 787	0
<b>Summa</b>	<b>65 599</b>	<b>114 857</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 511	79 033
Städning	142 703	261 993
Besiktning och service	176 935	125 284
Trädgårdsarbete	0	408
Övrigt	9 990	21 955
Snöskottning	12 959	30 841
<b>Summa</b>	<b>414 098</b>	<b>519 514</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	108 100
Bostäder	17 560	0
Dörrar och lås/porttele	40 439	31 660
VA	121 613	0
Ventilation	24 136	106 554
El	2 488	0
Hissar	6 682	52 500
Fasader	5 000	0
Garage och p-platser	40 079	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 863	3 738
<b>Summa</b>	<b>261 861</b>	<b>302 552</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	566 367	501 174
Uppvärmning	508 048	489 048
Vatten	231 595	199 487
Sophämtning	181 093	160 417
<b>Summa</b>	<b>1 487 103</b>	<b>1 350 126</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	148 075	55 562
Bredband	264 427	297 632
Arvode teknisk förvaltning	1 869	1 869
Samfällighet	50 438	47 820
Fastighetsskatt	49 520	52 170
<b>Summa</b>	<b>514 329</b>	<b>455 053</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	93 032	78 508
Förbrukningsmaterial	5 800	0
Juridiska kostnader	19 184	13 620
Revisionsarvoden	21 059	21 059
Ekonomisk förvaltning	94 630	90 249
<b>Summa</b>	<b>233 705</b>	<b>203 437</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	145 000	143 000
Sociala avgifter	33 253	32 412
Övriga personalkostnader	935	935
<b>Summa</b>	<b>179 188</b>	<b>176 347</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	69 192	103 788
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	929 766	1 055 223
Övriga räntekostnader	1 028	1 603
<b>Summa</b>	<b>999 986</b>	<b>1 160 614</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	248 117 430	248 066 890
Omklassificering av Laddstolpar	-126 890	50 540
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 990 541</b>	<b>248 117 430</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 475 942	-14 918 476
Årets avskrivning	-1 512 566	-1 557 466
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 988 508</b>	<b>-16 475 942</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>230 002 033</b>	<b>231 641 488</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	163 774 000	161 000 000
Taxeringsvärde mark	94 178 000	105 217 000
<b>Summa</b>	<b>257 952 000</b>	<b>266 217 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 618	30 618
Omklassificering av Laddstolpar	126 890	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>157 508</b>	<b>30 618</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 618	-30 600
Årets avskrivning	-46 582	-18
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-77 200</b>	<b>-30 618</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>80 308</b>	<b>0</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 791	56 589
Nabo Klientmedelskonto	2 072 006	1 206 426
Borgo	1 002 636	994 691
<b>Summa</b>	<b>3 091 433</b>	<b>2 257 706</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 079	43 394
Fastighetsskötsel	2	2
Försäkringspremier	83 360	148 481
Bredband	893	748
Förvaltning	32 162	32 503
<b>Summa</b>	<b>151 495</b>	<b>225 127</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-16	2,24 %	10 429 285	10 505 753
Nordea Hypotek	2026-06-16	2,24 %	10 947 152	11 023 620
Nordea Hypotek	2028-06-21	2,68 %	10 257 151	10 333 619
<b>Summa</b>			<b>31 633 588</b>	<b>31 862 992</b>
Varav kortfristig del			21 452 905	31 862 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 486 568 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	29 995	24 091
El	59 689	63 962
Uppvärmning	63 292	59 922
Vatten	56 803	52 071
Utgiftsräntor	30 406	45 251
Förutbetalda avgifter/hyror	465 789	461 819
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>726 974</b>	<b>728 116</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 795 000	52 795 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 8 % från 1 mars 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

---

Christer Kalén  
Styrelseledamot

---

David Ericson  
Ordförande

---

Gunde Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Matilda Trense  
Styrelseledamot

---

Rickard Zetterlund  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Lindstaf  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 08:30

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.04.2026 09:49

**DOCUMENT ID:**

BkeccZdo2bg

**ENVELOPE ID:**

rJ99-OjnWg-BkeccZdo2bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Almagrundet 1, 769624-3729 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

bda4b098c2bf416b3ffccd9a68c34ec2133ff765b57065767fb52b2220b7f9a46dff9f35ca0e14ef025cb131bef4fb880ffe65222ef204a29f9f80422e839a7b

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
<b>1. CHRISTER KALÉN</b> christer@brfalmagrundet 1.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:55 14.04.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.31
<b>2. DAVID BJÖRN ERICSON</b> david@brfalmagrundet1.s e	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:06 15.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.177.32
<b>3. HANS RICKARD ZETTERL UND</b> rickard@brfalmagrundet1. se	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:18 15.04.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.234.116
<b>4. MATILDA TRENSE</b> matilda@brfalmagrundet 1.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 21:39 19.04.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.21.230
<b>5. Gunde Peter Johansson</b> peter@brfalmagrundet1.s e	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:55 22.04.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.107
<b>6. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF</b> camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:30 23.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.158.12

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almagrundet 1, org.nr 769624-3729.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2025.

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 08:30

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.04.2026 09:49

**DOCUMENT ID:**

Bkl55W\_j3bx

**ENVELOPE ID:**

Hy99-\_i3-g-Bkl55W\_j3bx

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Almagrundet 1 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b0b6322d240525f83bf4938182cb132a574bb674ac3e33  
5c7762172de28e29285b26a477666574841bf51b911b3  
a226303edd82cc5631cc2b06d114ddf63012a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	23.04.2026 08:30	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	23.04.2026 08:29	Low	IP: 37.250.158.12

\* 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