

Årsredovisning 2025

Brf Banvaktén

702000-1173



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Banvakten

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 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| London 10 | | Stockholm |
| London 11 | | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 6 703 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 703 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Linnéa Tranvinge | Ordförande |
| Torgny Åkerstedt | Styrelseledamot |
| Erik Lund | Styrelseledamot |
| Johan Nilson | Styrelseledamot |
| Lina Geuna | Styrelseledamot |
| Nina Shariati Nilsson | Styrelseledamot |
| Petrus Dahlbeck | Styrelseledamot |

Valberedning

Mikael von Pfaler
Marcus Eilenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen ELLER Firman tecknas av en av Erik Lund och Linnéa Tranvinge i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Christian Dahlström Auktoriserad revisor
Carl Ehnбом Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Modernisering av tvättstugor
- 2013** ● Renovering av fasader, tak och balkonger
Byte av samtliga fönster
- 2019** ● Byte av VA-stammar och elstigare
- 2023** ● Hissmodernisering
Målning av soprum
Trädgårdsplantering
- 2024** ● Byte av inpasseringssystem

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Brandskydd | Brandsäkra AB |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group AB |
| Entrémattor | Cws-boco AB |
| Hjärtstartare | Hlr Konsulten Sverige AB |
| Kabel-TV | Tele 2 Sverige AB |
| Skadedjursbekämpning | Nomor AB |
| Sophämtning och återvinning | Verdis Ab (tidigare Urbaser AB) |
| Städning | Miljörenen AB |
| Teknisk förvaltning | Votiv Teknikförvaltning AB |
| Teknisk förvaltning | DCE EL och Fastighet AB |
| Tvättstugeunderhåll | Entema Entreprenader & Service AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med 2025 tillämpas K3-regelverk vid upprättande av årsredovisning. I vårt fall innebär det en minskning av bokförda avskrivningar och en motsvarande ökning av bokfört resultat jämfört med tidigare år.

Inga nya lån har tagits upp och existerande skuld har amorterats ned med ca 1 Mkr under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Votiv Teknikförvaltning AB har ersatt DCE EL och Fastighet AB som teknisk förvaltare fr o m 2025-05-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 280 095 | 5 027 721 | 4 357 039 | 4 308 659 |
| Resultat efter fin. poster | 833 077 | -97 569 | -4 177 086 | -541 268 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 79 | 82 |
| Yttre fond | 1 773 681 | 1 019 268 | 1 963 411 | 1 242 399 |
| Taxeringsvärde | 338 000 000 | 339 756 000 | 339 756 000 | 339 756 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 729 | 694 | 603 | 603 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,0 | 92,6 | 92,2 | 93,9 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 246 | 5 395 | 5 563 | 4 942 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 246 | 5 395 | 5 566 | 4 942 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 186 | 105 | 9 | 47 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 25 | 21 | 22 | 32 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 122 | 125 | 119 | 110 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 38 | 34 | 28 | 21 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 184 | 180 | 169 | 164 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,23 | 3,80 | 4,18 | 1,68 |
| Räntekänslighet (%) | 7,20 | 7,77 | 9,22 | 8,19 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 929 345 | - | - | 929 345 |
| Fond, yttre underhåll | 1 019 268 | - | 754 413 | 1 773 681 |
| Uppskrivningsfond | 168 470 000 | - | - | 168 470 000 |
| Reservfond | 197 670 | - | - | 197 670 |
| Balanserat resultat | -21 760 115 | -97 569 | -754 413 | -22 612 098 |
| Årets resultat | -97 569 | 97 569 | 833 077 | 833 077 |
| Eget kapital | 148 758 598 | 0 | 833 077 | 149 591 676 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -22 612 098 |
| Årets resultat | 833 077 |
| Totalt | -21 779 020 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 014 000 |
| Balanseras i ny räkning | -22 793 020 |
| | -21 779 020 |

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 | 5 280 095 | 5 027 721 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 28 406 | 489 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 308 501 | 5 028 210 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 511 659 | -2 860 120 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -257 771 | -200 387 |
| Personalkostnader | 10 | -151 348 | -148 342 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -411 393 | -536 328 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 332 171 | -3 745 177 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 976 330 | 1 283 034 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 190 | 14 191 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 151 442 | -1 394 794 |
| Summa finansiella poster | | -1 143 252 | -1 380 603 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 833 077 | -97 569 |
| ÅRETS RESULTAT | | 833 077 | -97 569 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 183 119 022 | 183 479 994 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 166 154 | 161 889 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 183 285 176 | 183 641 883 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 183 285 176 | 183 641 883 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 36 365 | 11 074 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 331 184 | 2 329 889 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 223 914 | 152 843 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 591 463 | 2 493 806 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 200 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 2 200 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 593 663 | 2 493 806 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 185 878 839 | 186 135 689 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 929 345 | 929 345 |
| Uppskrivningsfond | | 168 470 000 | 168 470 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 773 681 | 1 019 268 |
| Reservfond | | 197 670 | 197 670 |
| Summa bundet eget kapital | | 171 370 696 | 170 616 283 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -22 612 098 | -21 760 115 |
| Årets resultat | | 833 077 | -97 569 |
| Summa ansamlad förlust | | -21 779 020 | -21 857 685 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 149 591 676 | 148 758 598 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 13 920 200 | 14 382 242 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 920 200 | 14 382 242 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 21 266 398 | 21 783 458 |
| Leverantörsskulder | | 211 856 | 257 676 |
| Skatteskulder | | 0 | 8 975 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 888 710 | 944 740 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 366 964 | 22 994 849 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 185 878 839 | 186 135 689 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 976 330 | 1 283 034 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 411 393 | 536 328 |
| | 2 387 723 | 1 819 362 |
| Erhållen ränta | 8 190 | 14 191 |
| Erlagd ränta | -1 177 959 | -1 448 119 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 217 953 | 385 434 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -158 202 | 90 838 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -84 308 | 101 911 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 975 443 | 578 183 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -54 686 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -54 686 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -979 102 | -1 146 352 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -979 102 | -1 146 352 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -58 345 | -568 169 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 313 541 | 2 881 710 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 255 196 | 2 313 541 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banvakten 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 0,94 % |
| Yttertak | 10,67 % |
| Fasader | 1,91 % |
| Balkonger | 1,91 % |
| Fönster | 1,11 % |
| Stamledningar VA | 1,21 % |
| Stamledningar Värme | 3,14 % |
| Styr & övervakning | 4,85 % |
| Ventilation | 2,54 % |
| El | 1,21 % |
| Hissar | 1,67 % |
| Maskiner och inventarier | 5,00 - 20,00 % |

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. 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 | 4 886 461 | 4 653 902 |
| Hysesintäkter, p-platser | 384 000 | 376 500 |
| Övriga intäkter | 9 634 | -2 681 |
| Summa | 5 280 095 | 5 027 721 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|------------|
| Övriga intäkter | 3 750 | 485 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | 4 |
| Erhållna bidrag | 24 656 | 0 |
| Summa | 28 406 | 489 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 101 040 | 115 412 |
| Städning | 83 160 | 97 798 |
| Besiktning och service | 55 365 | 63 947 |
| Trädgårdsarbete | 132 324 | 75 327 |
| Snöskottning | 0 | 26 485 |
| Övrigt | 3 125 | 8 500 |
| Summa | 375 014 | 387 469 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 7 087 | 17 885 |
| Bostäder | 4 096 | 18 744 |
| Bostäder VVS | 18 027 | 0 |
| Tvättstuga | 85 827 | 40 097 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 1 233 |
| Dörrar och lås/porttele | 9 251 | 7 821 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 58 431 |
| VA | 0 | 42 715 |
| Ventilation | 19 931 | 0 |
| El | 15 433 | 0 |
| Gård/markytor | 0 | 18 795 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 13 809 |
| Summa | 159 652 | 219 530 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 0 | 264 855 |
| Summa | 0 | 264 855 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 164 785 | 143 256 |
| Uppvärmning | 817 652 | 838 645 |
| Vatten | 254 643 | 224 559 |
| Sophämtning | 217 032 | 201 750 |
| Summa | 1 454 112 | 1 408 210 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 131 407 | 131 649 |
| Övrigt | 39 431 | 38 899 |
| Kabel-TV | 193 436 | 201 988 |
| Fastighetsskatt | 158 608 | 207 520 |
| Summa | 522 882 | 580 056 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 111 556 | 57 284 |
| Förbrukningsmaterial | 578 | 0 |
| Revisionsarvoden | 38 750 | 40 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 104 344 | 102 728 |
| Konsultkostnader | 2 543 | 0 |
| Summa | 257 771 | 200 387 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 117 599 | 114 502 |
| Löner, arbetare | 0 | 450 |
| Sociala avgifter | 33 749 | 33 390 |
| Summa | 151 348 | 148 342 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 151 441 | 1 394 794 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 0 |
| Summa | 1 151 442 | 1 394 794 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 195 823 735 | 195 823 735 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 195 823 735 | 195 823 735 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -12 343 741 | -11 855 101 |
| Årets avskrivning | -360 972 | -488 640 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -12 704 713 | -12 343 741 |
| Utgående restvärde enligt plan | 183 119 022 | 183 479 994 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>169 364 000</i> | <i>169 364 000</i> |
| Varav uppskrivning | 168 470 000 | 168 470 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 114 000 000 | 98 392 000 |
| Taxeringsvärde mark | 224 000 000 | 241 364 000 |
| Summa | 338 000 000 | 339 756 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 158 853 | 1 158 853 |
| Årets inköp | 54 686 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 213 539 | 1 158 853 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -996 964 | -949 276 |
| Årets avskrivning | -50 421 | -47 688 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 047 385 | -996 964 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 166 154 | 161 889 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 23 272 | 14 985 |
| Skattefordringar | 53 560 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 235 005 | 1 249 529 |
| Borgo | 1 017 992 | 1 064 012 |
| Skuld till hyresg.& kund | 0 | 1 183 |
| Övriga fordringar | 1 356 | 180 |
| Summa | 2 331 184 | 2 329 889 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 848 | 77 155 |
| Försäkringspremier | 126 500 | 0 |
| Kabel-TV | 49 020 | 48 358 |
| Förvaltning | 29 546 | 27 330 |
| Summa | 223 914 | 152 843 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2026-03-30 | 3,81 % | 546 240 | 551 992 |
| Stadshypotek | 2028-04-30 | 4,07 % | 510 000 | 600 000 |
| Stadshypotek | 2027-06-30 | 3,77 % | 4 075 000 | 4 075 000 |
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 2,37 % | 3 675 000 | 4 075 000 |
| Stadshypotek | 2026-05-20 | 2,37 % | 9 664 158 | 9 664 158 |
| Stadshypotek | 2029-03-01 | 3,51 % | 3 844 500 | 3 905 250 |
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 2,37 % | 2 931 000 | 2 931 000 |
| Stadshypotek | 2030-04-30 | 3,07 % | 2 780 700 | 3 113 300 |
| Stadshypotek | 2026-05-15 | 2,39 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 2026-03-30 | 3,85 % | 2 250 000 | 2 250 000 |
| Stadshypotek | 2028-04-30 | 4,07 % | 2 910 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | 35 186 598 | 36 165 700 |
| Varav kortfristig del | | | 21 266 398 | 21 783 458 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 186 598 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 345 | 14 481 |
| El | 14 392 | 14 386 |
| Uppvärmning | 110 064 | 109 751 |
| Försäkringspremier | 0 | 10 901 |
| Utgiftsräntor | 118 563 | 145 080 |
| Vatten | 42 539 | 37 459 |
| Löner | 66 667 | 66 667 |
| Sociala avgifter | 19 061 | 19 061 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 489 079 | 526 954 |
| Summa | 888 710 | 944 740 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 37 507 000 | 37 507 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

Erik Lund
Styrelseledamot

Johan Nilson
Styrelseledamot

Lina Geuna
Styrelseledamot

Linnéa Tranvinge
Ordförande

Nina Shariati Nilsson
Styrelseledamot

Petrus Dahlbeck
Styrelseledamot

Torgny Åkerstedt
Styrelseledamot

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

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Carl Ehnбом
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 09:15

DOCUMENT ID:

rkhGkEf2bl

ENVELOPE ID:

B1jGyNz2Zg-rkhGkEf2bl

DOCUMENT NAME:

Brf Banvaktten, 702000-1173 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

5653b3274d54fdef9342f02dae458bf05d91e914b79444
ab50e8e4512be380f94dbd2e8e9d72f368c26f71f0b6bda
aa47a6c10324443f3a6671280aa02868b70

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. Erik Gunnar Lund erik_g_lund@yahoo.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 09:24 07.04.2026 09:23 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.217.147.40 |
| 2. Dag Torgny Åkerstedt akerstedt@gmail.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 09:36 07.04.2026 09:36 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.194.218.70 |
| 3. Masumeh Nina Shariati Ni Isson nmshariati@gmail.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 09:44 07.04.2026 09:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.83.216 |
| 4. LINNÉA TRANVINGE linnea.sanfridson@hotmail.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 16:33 07.04.2026 16:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 77.218.225.154 |
| 5. LINA GEUNA lina@geuna.se |  Signed Authenticated | 07.04.2026 23:16 07.04.2026 15:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.200.134.248 |
| 6. Finn Johan Nilson johan@lagerlings.se |  Signed Authenticated | 08.04.2026 15:48 08.04.2026 15:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.102.16.56 |
| 7. ERIC PETRUS DAHLBECK dahlbeck@gmail.com |  Signed Authenticated | 09.04.2026 10:12 09.04.2026 10:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.68.204.174 |
| 8. CHRISTIAN DAHLSTRÖM christian.dahlstrom@finnhammars.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 08:06 10.04.2026 07:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.20.35.146 |
| 9. Carl Oscar Gert Ehnбом carlehnбом@gmail.com |  Signed Authenticated | 10.04.2026 09:11 09.04.2026 20:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 92.33.212.181 |

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

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