

# Årsredovisning 2025

Brf Övre Volta

769603-9226



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Volta

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. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</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 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-05 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Dammsugaren 9        | 1999    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 257 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 257 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Johan Werner             | Ordförande      |
| Helena Carlsson          | Suppleant       |
| Kjell Andreas Simonsson  | Suppleant       |
| Jan Gustaf Mikael Hassel | Styrelseledamot |
| Ylva Åberg               | Styrelseledamot |

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carl Johan Bengtzon    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09. Stadgeändring frivillig kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Relining av avloppsstammar kök och badrum
- 2004** ● Renovering av balkonger  
Renovering av tak och fasad
- 2005** ● Radonmätning
- 2006** ● Ventilationskontroll OVK
- 2008** ● Byte av elstigar
- 2011** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2012** ● Renovering av trapphus samt installation av postboxar i entrén  
Renovering av tvättstugan
- 2018** ● Ombyggnad av uteplats  
Ombyggnad av sopkärl  
Installation av passersystem till entrédörr
- 2020** ● Projektering och besiktning inför stambyte  
Installation av utomhusbelysning baksida/innergård
- 2021** ● OVK  
Stambyte
- 2023** ● Åtgärder kopplade till OVK samt energideklaration
- 2024** ● Entrédörren byttes ut mot en ny dörr
- 2025** ● Styrelsebeslut om inköp av ny torktumlare den 9 december

## Planerade underhåll

- 2026** ● Tvätt av tegelpannor, fönsterrenovering

## Avtal med leverantörer

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Bredband                    | Comhem               |
| Ekonomisk förvaltning       | Nabo                 |
| El                          | Fortum               |
| Fjärrvärme                  | Stockholm Exergi     |
| Porttelefon, Wallpad        | Dinbox               |
| Teknisk förvaltning         | Fastighetsskötsel AB |
| Trappstädning               | Clean Priority       |
| Vatten, avlopp, sophämtning | Stockholm Vatten     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Kapitaltillskott till föreningen på totalt 400 000 kr genomföres år 2025, fördelat enligt andelstal

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 18%.

### Förändringar i avtal

Avtal för städning och fastighetsskötsel sades upp under verksamhetsåret 2025 och går ut under Q2 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 428 649  | 1 214 915  | 1 070 976  | 990 072    |
| Resultat efter fin. poster                         | 128 969    | -254 725   | -16 520    | 1 377      |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 150 000    | 100 000    | 50 000     | 54 524     |
| Taxeringsvärde                                     | 55 600 000 | 52 600 000 | 52 600 000 | 52 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 124      | 955        | 847        | 788        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,2       | 98,8       | 98,8       | 100,0      |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 772     | 11 851     | 11 910     | 12 143     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 772     | 11 851     | 11 910     | 12 143     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 124        | -203       | 86         | 185        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 33         | 26         | 26         | 33         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 197        | 192        | 170        | 147        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 72         | 67         | 53         | 43         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 303        | 285        | 249        | 224        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,38       | 4,11       | 1,75       | 0,72       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,47      | 12,41      | 14,07      | 15,42      |

**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<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31      |
|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser                | 8 086 185         | -                                            | -                               | 8 086 185       |
| Upplåtelseavgifter      | 5 323 838         | -                                            | -                               | 5 323 838       |
| Fond, yttre underhåll   | 100 000           | -                                            | 50 000                          | 150 000         |
| Direkt kapitaltillskott | 1 126 859         | -                                            | 400 005                         | 1 526 864       |
| Balanserat resultat     | -15 450 209       | -254 725                                     | -50 000                         | -15 754 934     |
| Årets resultat          | -254 725          | 254 725                                      | 128 969                         | 128 969         |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>-1 068 052</b> | <b>0</b>                                     | <b>528 974</b>                  | <b>-539 078</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 754 934        |
| Årets resultat      | 128 969            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 625 965</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 166 800            |
| Balanseras i ny räkning              | -15 792 765        |
|                                      | <b>-15 625 965</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          | 1 428 649        | 1 214 915        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 71 193           | 1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 499 842</b> | <b>1 214 916</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -759 378         | -744 903         |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -82 317          | -110 534         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -26 925          | 0                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-868 620</b>  | <b>-855 437</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>631 222</b>   | <b>359 479</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 523              | 561              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -502 776         | -614 765         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-502 253</b>  | <b>-614 204</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>128 969</b>   | <b>-254 725</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>128 969</b>   | <b>-254 725</b>  |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10, 16 | 14 071 919        | 14 098 844        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>14 071 919</b> | <b>14 098 844</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>14 071 919</b> | <b>14 098 844</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 24 347            | -1 030            |
| Övriga fordringar                             | 12     | 1 021             | 735               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 52 240            | 53 796            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>77 608</b>     | <b>53 501</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 506 666           | 107 609           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>506 666</b>    | <b>107 609</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>584 274</b>    | <b>161 110</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>14 656 193</b> | <b>14 259 954</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 14 936 887         | 14 536 882         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 150 000            | 100 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>15 086 887</b>  | <b>14 636 882</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -15 754 934        | -15 450 209        |
| Årets resultat                               |        | 128 969            | -254 725           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-15 625 965</b> | <b>-15 704 934</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-539 078</b>    | <b>-1 068 052</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 790 000         | 3 947 750          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 790 000</b>  | <b>3 947 750</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 4 007 750          | 10 949 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 86 003             | 135 082            |
| Skatteskulder                                |        | 87 204             | 83 694             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 508                | 23 016             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 223 807            | 189 465            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 405 272</b>   | <b>11 380 257</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>14 656 193</b>  | <b>14 259 954</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>631 222</b> | <b>359 479</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 26 925         | 0               |
|                                                                                 | <b>658 147</b> | <b>359 479</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 523            | 561             |
| Erlagd ränta                                                                    | -489 052       | -631 192        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>169 618</b> | <b>-271 152</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -24 107        | 45 254          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -46 459        | 49 534          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>99 052</b>  | <b>-176 365</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Bundet eget kapital                                                             | 400 005        | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -100 000       | -74 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>300 005</b> | <b>-74 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>399 057</b> | <b>-250 365</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>107 609</b> | <b>357 974</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>506 666</b> | <b>107 609</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Volta är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 1,00 % |
|---------|--------|

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 412 984        | 1 200 819        |
| Övriga intäkter       | 15 665           | 14 096           |
| <b>Summa</b>          | <b>1 428 649</b> | <b>1 214 915</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024     |
|-------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 3             | 1        |
| Övriga intäkter         | 71 190        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>71 193</b> | <b>1</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 48 200         | 48 904         |
| Besiktning och service | 49 047         | 60 269         |
| Städning               | 29 144         | 29 144         |
| Trädgårdsarbete        | 8 871          | 0              |
| Snöskottning           | 4 340          | 5 349          |
| <b>Summa</b>           | <b>139 602</b> | <b>143 666</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025           | 2024           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 6 316          | 0              |
| Bostäder                    | 620            | 0              |
| Tvättstuga                  | 48 744         | 3 761          |
| Dörrar och lås/porttele     | 114            | 29 066         |
| VA                          | 0              | 3 250          |
| Värme                       | 65 504         | 0              |
| El                          | 121            | 0              |
| Hissar                      | 3 528          | 3 908          |
| Tak                         | 5 625          | 5 625          |
| Fönster                     | 2 750          | 0              |
| Gård/markytor               | 0              | 3 040          |
| Temp. rep und eller projekt | 0              | 94 802         |
| <b>Summa</b>                | <b>133 322</b> | <b>143 452</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 41 504         | 32 337         |
| Uppvärmning  | 247 919        | 241 692        |
| Vatten       | 91 026         | 83 782         |
| Sophämtning  | 20 046         | 17 706         |
| <b>Summa</b> | <b>400 495</b> | <b>375 517</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 747        | 28 765        |
| Kabel-TV               | 7 848         | 7 728         |
| Bredband               | 3 540         | 3 395         |
| Fastighetsskatt        | 44 824        | 42 380        |
| <b>Summa</b>           | <b>85 959</b> | <b>82 268</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 82 254        | 77 090         |
| Förbrukningsmaterial         | 63            | 0              |
| Juridiska kostnader          | 0             | 33 444         |
| <b>Summa</b>                 | <b>82 317</b> | <b>110 534</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 501 373        | 613 509        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 403          | 1 256          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>502 776</b> | <b>614 765</b> |

#### NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 16 357 976        | 11 166 055        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 5 191 921         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 357 976</b> | <b>16 357 976</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 259 132        | -1 280 627        |
| Årets avskrivning                             | -26 925           | -978 505          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 286 057</b> | <b>-2 259 132</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 071 919</b> | <b>14 098 844</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 587 493</i>  | <i>5 587 493</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 600 000        | 15 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 000 000        | 37 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>55 600 000</b> | <b>52 600 000</b> |

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 90 724         | 90 724         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>90 724</b>  | <b>90 724</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -90 724        | -90 724        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-90 724</b> | <b>-90 724</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Skattekonto  | 1 021        | 735        |
| <b>Summa</b> | <b>1 021</b> | <b>735</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 827        | 26 846        |
| Försäkringspremier                                  | 9 871         | 10 003        |
| Kabel-TV                                            | 1 980         | 1 962         |
| Bredband                                            | 295           | 295           |
| Förvaltning                                         | 16 267        | 14 690        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>52 240</b> | <b>53 796</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2026-11-18               | 2,76 %                  | 2 953 000           | 2 980 000           |
| SEB                   | 2028-03-28               | 3,12 %                  | 5 000 000           | 4 999 000           |
| Nordea Hypotek        | 2027-06-16               | 2,73 %                  | 5 850 000           | 5 910 000           |
| SEB                   | 2026-10-28               | 2,59 %                  | 994 750             | 1 007 750           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 797 750</b>   | <b>14 896 750</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 007 750           | 10 949 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 297 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 665         | 33 275         |
| El                                                  | 3 350          | 3 066          |
| Uppvärmning                                         | 33 880         | 31 689         |
| Utgiftsräntor                                       | 18 925         | 6 201          |
| Vatten                                              | 15 209         | 13 973         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 118 778        | 101 261        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>223 807</b> | <b>189 465</b> |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 300 000 | 15 300 000 |



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm

---

Johan Werner  
Ordförande

---

Jan Gustaf Mikael Hassel  
Styrelseledamot

---

Ylva Åberg  
Styrelseledamot

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

---

Carl Johan Bengtzon  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2026 14:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2026 12:17

**DOCUMENT ID:**

rJJ1rSEIfI

**ENVELOPE ID:**

SyCCNrNgMx-rJJ1rSEIfI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Övre Volta, 769603-9226 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

f7a4115d1fe8f4837c79c96d41a76daf6a18f4ef738e1cc1624d5b099cff2bb7f465accd93cc258c2c37027be1fdac37fe6e727b09668aba1aa7003ee8c1cadf

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. Johan Werner<br>johan.werner@idploy.se                   |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2026 12:40<br>27.05.2026 12:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.165.21.4   |
| 2. Jan Gustaf Mikael Hassel<br>vikbo10049@hotmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2026 14:13<br>27.05.2026 14:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.21.226.231 |
| 3. ASTRID YLVA MARGARET<br>A ÅBERG<br>Ylvastina@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2026 23:02<br>27.05.2026 23:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.183.178 |
| 4. CARL JOHAN BENG TZON<br>kalle.bengtzon@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 28.05.2026 14:09<br>28.05.2026 14:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.137.33  |

\* 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 Brf Övre Volta 2025

Jag har granskat relevant dokumentation och tack vare avgiftshöjningen har föreningen en ekonomi i god ordning.

Jag rekommenderar att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.'

Stockholm datum per digital signatur

Carl Bengtzon

revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2026 14:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2026 12:17

**DOCUMENT ID:**

SJ1JBHEgMI

**ENVELOPE ID:**

B1y1HH4gze-SJ1JBHEgMI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Övre Volta 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

49e69dc8b7817bf65fb8f636f19f5f7a94869699080e44fe  
2fbf67944ee0ec5064f88ccb931e2e4391f24a269ebb9eff  
d60250d16dc946a7957b2abb7661808a

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. CARL JOHAN BENG TZON      | Signed        | 28.05.2026 14:09 | eID    | Swedish BankID    |
| kalle.bengtson@gmail.co<br>m | Authenticated | 28.05.2026 14:09 | Low    | IP: 94.191.137.33 |

\* 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