

Årsredovisning 2025

Brf Adlern Mindre nr 34

769601-9814



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1997-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21 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>
Adlern Mindre 34	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 59 bostadsrätter om totalt 5 689 kvm och 5 lokaler om 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 082 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael von Ekensteen	Ordförande
Lars-Olof Tage Kruse	Styrelseledamot
Marie Kjellner	Kassör, ledamot
Sebastian Wattle Björk	Styrelseledamot
Svante Andersson	Sekreterare, ledamot
Christoffer Rehn	Suppleant

Valberedning

Bernt Legeby
Daniel Liolios

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-14. Stämmobeslut för möjlighet att upplåta ytterligare yta på vind samt ge styrelsen mandat att genomföra förlikning enligt domstolsprotokoll i tvisten med Nedo.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. Stämmobeslut för att godkänna juridisk sammanslagning av två lägenheter i Föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Nya elstammar
Stambyte för vatten och avlopp
Varmvattencirkulation installeras
- 2022 ● Elcentraler och införande av gemensam elmätning (IMD)
- 2023 ● Passersystem, porttelefon och bokningssystem för tvättstuga
- 2024 ● Påbörjat radiatorbyte
- 2025 ● Radiatorbyte slutfört
Målning av plåttak
OVK
Löpande renovering hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Hissar	Trygga Hiss
Radiatorbyte	Bravida
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna

Övrig verksamhetsinformation

Projektet med att byta samtliga radiatorer i Föreningens bostäder slutfördes framgångsrikt under 2025.

Styrelsen har under året även arbetat fram en ny, förbättrad underhållsplan som administreras i planeringsverktyget Planima för bättre överblick och tydlighet. Planen uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året genomfört en omprövning av tidigare redovisad mervärdesskatt baserad på omsättningen, istället för moms baserat på lokalytan i förhållande till totalytan. Omprövningen resulterade i att Skatteverket återbetalade moms till föreningen. Utbetalningen har redovisats som en engångseffekt under räkenskapsåret.

Inga nya lån har upptagits under året. Investeringen som bytet av radiatorerna krävt har finansierats med egen kassa. Styrelsen har löpande bevakat räntornas utveckling och för ett av lånen har löptiden ändrats från Stibor 90 dagar till att bindas på 3 år. Info om räntor och villkor presenteras i fotnot kring kort och långfristiga skulder.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret tecknades avtal med Snellman Advokatbyrå för att företräda föreningen i ärenden som rör råvinden..

Övriga uppgifter

I januari höll föreningen en extrastämma för att godkänna den förlikningsöverenskommelse som träffats i domstol gällande tvisten med Nedo avseende råvinden. I denna förlikningsöverenskommelsen ingick, som en av punkterna, att stämman kunde godkänna att ytterligare en liten yta av vinden (den som lokal klassade ytan som internt kallas för "Tarmen") skulle kunna upplåtas som en del i vindsprojektet. Föreningsstämman lämnade bifall till att gå vidare med överenskommelse.

Under juni månad meddelade dock Nedo att de inte hade för avsikt att hedra förlikningen och de meddelade Tingsrätten, via sitt ombud, att åter kalla parterna till huvudförhandling.

Under räkenskapsåret har, på ytterligare en extrastämma, beslutats att godkänna att två bostadsrätter slås samman till en även juridiskt. Lägenheterna har sedan tidigare varit sammanbyggda fysiskt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 697 215	7 264 442	6 174 741	4 618 617
Resultat efter fin. poster	1 003 346	-1 377 791	-160 180	-399 154
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	1 200 467	1 322 190	1 033 390	748 300
Taxeringsvärde	285 000 000	288 800 000	288 800 000	288 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	712	707	606
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,4	50,5	61,6	69,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 596	15 721	15 845	15 977
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 919	14 468	14 582	14 704
Sparande / kvm totalyta, kr	440	14	194	161
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	56	54	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	216	155	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	44	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	318	252	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,69	1,54	0,82
Räntekänslighet (%)	21,44	22,09	22,43	26,36

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 251 580 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	211 305 550	-	-	211 305 550
Upplåtelseavgifter	3 398 125	-	-	3 398 125
Fond, yttre underhåll	1 322 190	-	-121 723	1 200 467
Balanserat resultat	-5 468 077	-1 377 791	121 723	-6 724 145
Årets resultat	-1 377 791	1 377 791	1 003 346	1 003 346
Eget kapital	209 179 997	0	1 003 346	210 183 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 724 145
Årets resultat	1 003 346
Totalt	-5 720 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-184 154
Balanseras i ny räkning	-5 536 645
	-5 720 799

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	7 697 216	7 264 442
Övriga rörelseintäkter	3	2 086 432	390 414
Summa rörelseintäkter		9 783 647	7 654 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 429 337	-3 815 669
Övriga externa kostnader	9	-1 148 400	-1 372 049
Personalkostnader	10	-144 365	-150 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 499 832	-1 462 066
Övriga rörelsekostnader		-309 356	0
Summa rörelsekostnader		-6 531 290	-6 799 953
RÖRELSERESULTAT		3 252 357	854 903
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 845	80 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 386 856	-2 312 822
Summa finansiella poster		-2 249 011	-2 232 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 003 346	-1 377 791
ÅRETS RESULTAT		1 003 346	-1 377 791

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	288 725 380	286 311 800
Pågående projekt	13	180 805	1 542 261
Summa materiella anläggningstillgångar		288 906 185	287 854 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 906 185	287 854 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 051 518	451 434
Övriga fordringar	14	268 355	9 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	216 034	167 840
Summa kortfristiga fordringar		1 535 907	628 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 497 646	9 711 684
Summa kassa och bank		7 497 646	9 711 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 033 553	10 340 515
SUMMA TILLGÅNGAR		297 939 738	298 194 575

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 703 675	214 703 675
Fond för yttre underhåll		1 200 467	1 322 190
Summa bundet eget kapital		215 904 142	216 025 865
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 724 145	-5 468 077
Årets resultat		1 003 346	-1 377 791
Summa ansamlad förlust		-5 720 799	-6 845 868
SUMMA EGET KAPITAL		210 183 343	209 179 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	48 187 500	57 093 750
Övriga långfristiga skulder		455 375	455 375
Summa långfristiga skulder		48 642 875	57 549 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 468 750	28 237 500
Leverantörsskulder		469 292	1 119 994
Skatteskulder		322 858	525 921
Övriga kortfristiga skulder		97 900	107 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 754 720	1 474 821
Summa kortfristiga skulder		39 113 520	31 465 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 939 738	298 194 575

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 252 357	854 903
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 499 832	1 462 066
	4 752 189	2 316 969
Erhållen ränta	137 845	80 128
Erlagd ränta	-2 382 263	-2 313 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 507 771	83 690
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-907 076	2 751 718
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-587 776	1 072 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 012 919	3 907 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 551 956	-1 393 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 551 956	-1 393 232
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 800 000
Amortering av lån	-675 000	-675 000
Depositioner	0	89 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-675 000	5 214 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 214 037	7 728 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 711 684	1 982 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 497 646	9 711 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adlern Mindre nr 34 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Restpost	0,50 - 2,04 %
Yttertak	1,68 %
Fönster	3,36 %
Dörrar & portar	3,39 %
Byggnad	2,00 - 3,28 %
Ventilation	1,94 %
Hissar	3,39 - 10,93 %
Fasader	10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	6,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	3 697 056	3 668 006
Hysesintäkter, bostäder	354 248	339 888
Hysesintäkter, lokaler	2 368 309	2 112 024
Nyttjanderätt SEB	51 890	122 482
Vepan	1 513 600	1 250 857
Intäcksreduktion	-580 668	-627 925
El	265 786	204 592
Övriga intäkter	26 995	194 518
Summa	7 697 216	7 264 442

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-17
Övriga intäkter	0	2 821
Försäkringsersättning	35 347	387 610
Återvunnen moms	1 674 017	0
Övriga rörelseintäkter	377 063	0
Summa	2 086 432	390 414

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	198 693	68 268
Städning	70 203	60 104
Övrigt	51 303	27 419
Besiktning och service	109 877	52 107
Snöskottning	16 764	26 488
Summa	446 841	234 385

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 766	20 599
Bostäder	47 041	11 048
Bostäder VVS	2 596	140 350
Tvättstuga, rep och underhåll	27 098	7 551
Trapphus/port/entr	12 405	0
Soprum/miljöanläggning	6 773	863
Dörrar och lås/porttele	50 148	128 581
VA	12 445	0
Värme	434	1 546
El	16 681	28 914
Hissar	110 436	200 102
Staket/grind/terrass	0	159 699
Försäkringsärende/vattenskada	291 548	464 517
Summa	610 369	1 163 771

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	171 461	0
Summa	171 461	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	367 832	332 497
Uppvärmning	953 020	1 271 257
Vatten	288 067	273 986
Sophämtning	145 266	127 486
Summa	1 754 185	2 005 226

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 366	124 915
Övrigt	-2 167	2 236
Kabel-TV	18 156	18 590
Bredband	2 686	2 376
Fastighetsskatt	293 440	264 170
Summa	446 481	412 287

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	130 835	249 169
Förbrukningsmaterial	14 629	11 317
Juridiska kostnader	901 100	849 134
Revisionsarvoden	14 006	14 036
Ekonomisk förvaltning	87 830	83 883
Konsultkostnader	0	164 510
Summa	1 148 400	1 372 049

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 601	114 601
Sociala avgifter	25 724	34 573
Övriga personalkostnader	1 040	995
Summa	144 365	150 169

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 421 453	2 303 590
Övriga räntekostnader	-34 597	9 232
Summa	2 386 856	2 312 822

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 738 213	291 345 893
Årets inköp	3 913 412	2 392 320
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 651 625	293 738 213
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 426 413	-5 964 347
Årets avskrivning	-1 499 832	-1 462 066
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 926 245	-7 426 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	288 725 380	286 311 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>170 432 477</i>	<i>170 432 477</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 400 000	79 600 000
Taxeringsvärde mark	182 600 000	209 200 000
Summa	285 000 000	288 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 542 261	2 541 348
Årets investeringar	3 059 344	3 197 733
Omfört till Byggnad	-4 420 800	-4 196 821
Summa pågående arbeten	180 805	1 542 261

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	268 355	1 758
Övriga fordringar	0	7 799
Summa	268 355	9 557

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 454	18 174
Städning	0	14 048
Försäkringspremier	104 501	99 533
Kabel-TV	4 719	4 712
Förvaltning	28 360	31 373
Summa	216 034	167 840

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-06-28	4,34 %	23 875 000	24 125 000
SEB	2028-12-28	2,79 %	24 562 500	24 562 500
SEB	2026-06-28	0,98 %	24 562 500	24 562 500
SEB	2026-06-28	4,46 %	8 656 250	9 081 250
SEB	2026-01-28	2,20 %	3 000 000	3 000 000
Summa			84 656 250	85 331 250
Varav kortfristig del			36 468 750	28 237 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 281 250 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	455 754	140 223
El	44 039	46 399
Uppvärmning	316 878	294 602
Vatten	73 988	68 708
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	59 376	65 919
Utgiftsräntor	25 175	20 582
Förutbetalda avgifter/hyror	661 910	723 788
Summa	1 754 720	1 474 821

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	87 575 000	87 575 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kopplat till beslutet att godkänna sammanslagningen av två bostadsrätter har detta under början av 2026 slutförts och såväl medlemsförteckning som lägenhetsregistret har uppdaterats. Huvudförhandling i tvisten med Nedo hölls den 28 och 29 januari. Dom i målet meddelas den 26 februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

Lars-Olof Tage Kruse
Styrelseledamot

Marie Kjellner
Kassör, ledamot

Mikael von Ekensteen
Ordförande

Sebastian Wattle Björk
Styrelseledamot

Svante Andersson
Sekreterare, ledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 06:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 16:50

DOCUMENT ID:

HybSNRjh-e

ENVELOPE ID:

rJlr4CjhZx-HybSNRjh-e

DOCUMENT NAME:

Brf Adlern Mindre nr 34, 769601-9814 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9dbee06c2832ebb7b8ce7dfcb4180767a53f6a7af9d4e0c8bd5969a71df7ce2bfbc81da8908d065bd19a53ca701fbd70392272464f398faa7c46f26c0a8e88bc

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. Svante Andersson svante.s.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:57 14.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.5
2. MARIE KJELLNER marie.kjellner@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:15 14.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.247
3. MIKAEL VON EKENSTEEN mikael.ekensteen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:46 14.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.57.242
4. SEBASTIAN WATTLE BJÖRK sebastianwabj@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:55 14.04.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.31.208
5. Lars-Olof Tage Kruse kruse560@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 23:11 14.04.2026 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.167
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 06:41 15.04.2026 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adlern Mindre nr 34,
769601-9814**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Adlern Mindre nr 34** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Adlern Mindre nr 34**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 06:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 16:50

DOCUMENT ID:

S1ZHVCinbx

ENVELOPE ID:

r1eBEAs3-x-S1ZHVCinbx

DOCUMENT NAME:

RB Adlern Mindre nr 34.pdf

2 pages

SHA-512:

e2e9556d87670f383908176de36ca51b54d970243c4ab
b5418d0527adb38d4b0d82020d8993011b4c0d7a06ffca
b149539f613ef0ebc431bcc950ad39db941d6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	15.04.2026 06:41	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	15.04.2026 06:40	Low	IP: 188.149.207.32

* 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