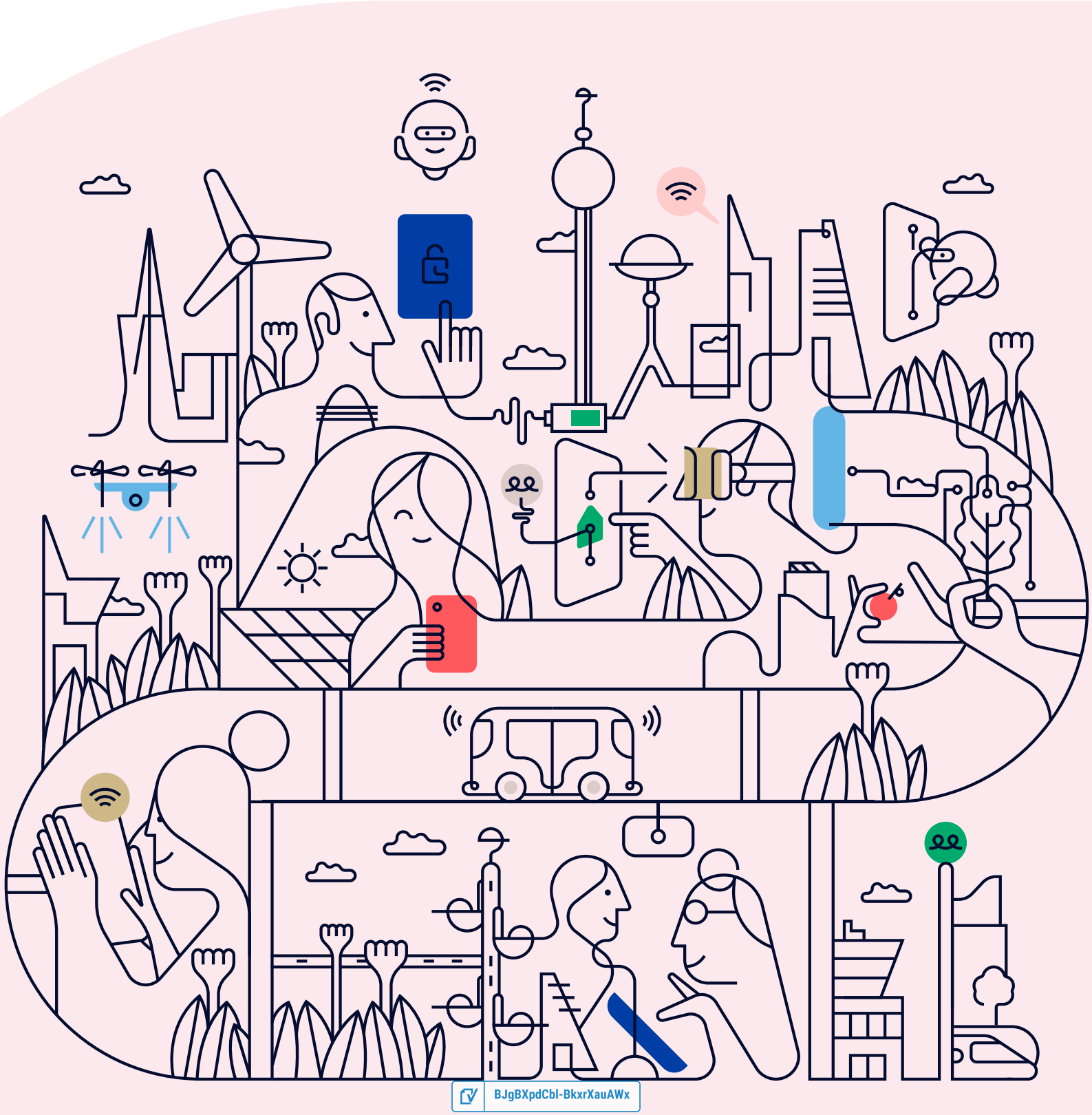
2025
Årsredovisning

Brf Modellen 12 och 13



BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen 12 och 13

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**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

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.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MODELLEN 15	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 305 kvm och 7 lokaler om 408 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 713 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thina Eriksson	Ordförande
Jonatan Pettersson	Styrelseledamot
Linda Margareta Landin	Styrelseledamot
Lovisa Pettersson	Styrelseledamot
Philip Hivander	Styrelseledamot
Simon Oskarsson	Styrelseledamot
Sven Hellroth	Styrelseledamot

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Valberedning

Lars Pettersson
Mikael Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eugen Voinitch Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

1976	Elstambyte Nyinstallation hiss Rörstambyte
2006	Nya balkonger - 17 balkonger och två franska fönster Nytt gårdsbjälklag - Gården utanför fastigheten på Vikingagatan 24
2007-2008	Fönsterrenovering - Inklusive målning
2008	Omläggning av tak - Nytt plåtyttertak, nya häng- och stuprännor samt värmekabel i rännorna
2010-2011	Fasadrenovering - Samtliga byggnader, dock ej Vikingagatan 24 gårdssida (som gjordes 1997)
2013	Renovering av gemensamhetslokal
2017	Mindre stamrenovering - Byte av toppar på tappvattenledningar samt omdragning av vissa avloppsrör på BV/källare
2018	Renovering av innergård - Nödvändig renovering av gårdens stomme och grund, ny design, ny ytbeläggning och bebyggelse
2019	Förbättringar i ventilation - Insättning av fönsterventiler i samtliga lägenheter Renovering av trapphus - Full renovering omfattande bl.a. målning av tak, lister, väggar och dörrar, snickeriarbeten, slipning av golv samt insättning av nya radiatorer Installation av säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter
2020	Miljörum - Borttagning av sopkaruseller och insättning av återvinningskärl.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

2021	Källare - Lagning av murbruk, målning av golv och väggar
2021-2022	Gemensam internetleverantör - Upphandlat en gemensamma internetleverantör för att kunna erbjuda ett bättre internet till ett lägre pris
2022	Byte av varmvattenberedare
2023	Renovering av fönster
2024	Dränering på gården

Planerade underhåll

2025	Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El - elförbrukning/elhandel	Bixia
Fastighetsskötsel	Cullborg Fastighetsförvaltning AB
Hiss - serviceavtal	St Eriks Hiss
Källsorteringspaket	Fastighetsägarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning tak	Ahlins Plåt
VA	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 tagit upp nya banklån för att finansiera stambytet. Banklånen har tagits upp löpande under året med olika löptider.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under året till SBC för den tekniska förvaltningen.

Övriga uppgifter

Under året har stambyte pågått i hela föreningen. Arbetet påbörjades i fastigheten i början av 2025 och har pågått under hela året enligt tidsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 064 918	2 784 742	2 595 871	2 480 570
Resultat efter fin. poster	107 029	-746 892	-3 783 403	-434 053
Soliditet (%)	31	67	40	56
Yttre fond	493 101	505 209	1 202 960	717 249
Taxeringsvärde	164 367 000	168 403 000	168 403 000	168 403 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	489	440	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,8	52,0	52,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 830	1 808	3 564	2 640
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 967	1 581	3 116	2 308
Sparande / kvm totalyta, kr	156	39	-535	-10
Elkostnad / kvm totalyta, kr	104	135	141	186
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	27	22	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	136	162	163	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,64	4,04	1,13
Räntekänslighet (%)	13,60	3,70	8,10	-

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.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 241 973	-	-	4 241 973
Upplåtelseavgifter	25 038 369	-	-	25 038 369
Fond, yttre underhåll	505 209	-	-12 108	493 101
Balkongfond	196 566	-	13 200	209 766
Balanserat resultat	-15 240 525	-746 892	12 108	-15 975 308
Årets resultat	-746 892	746 892	107 029	107 029
Eget kapital	**13 994 701**	**0**	**120 229**	**14 114 930**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 272 441
Årets resultat	107 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 101
Totalt	**-15 658 513**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 751
Balanseras i ny räkning	**-15 595 762**

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

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 064 918	2 784 742
Övriga rörelseintäkter	3	833 167	267 115
Summa rörelseintäkter		**3 898 085**	**3 051 857**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 005 325	-2 556 097
Övriga externa kostnader	9	-542 360	-346 014
Personalkostnader	10	-146 862	-151 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 000	-358 320
Summa rörelsekostnader		**-3 102 546**	**-3 411 564**
RÖRELSERESULTAT		**795 539**	**-359 706**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 053	18 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-728 563	-406 056
Summa finansiella poster		**-688 510**	**-387 185**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**107 029**	**-746 892**
ÅRETS RESULTAT		**107 029**	**-746 892**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	19 022 250	19 430 250
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	22 906 769	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 929 019**	**19 430 250**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 932 519**	**19 433 750**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 133	16 697
Övriga fordringar	16	4 017 734	1 213 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	84 239	180 818
Summa kortfristiga fordringar		**4 106 106**	**1 411 004**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 106 106**	**1 411 004**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 038 626**	**20 844 754**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 054 185	29 054 185
Fond för yttre underhåll		493 101	505 209
Kapitaltillskott		226 157	226 157
Balkongfond		209 766	196 566
Summa bundet eget kapital		**29 983 209**	**29 982 117**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 975 308	-15 240 525
Årets resultat		107 029	-746 892
Summa ansamlad förlust		**-15 868 279**	**-15 987 416**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 114 930**	**13 994 701**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		62 500	0
Summa långfristiga skulder		**20 062 500**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 869 654	5 869 654
Leverantörsskulder		5 374 724	347 920
Skatteskulder		7 862	14 182
Övriga kortfristiga skulder		128 475	177 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	480 481	440 377
Summa kortfristiga skulder		**11 861 196**	**6 850 053**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 038 626**	**20 844 754**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**795 539**	**-359 706**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	408 000	358 320
	1 203 539	**-1 386**
Erhållen ränta	40 053	18 871
Erlagd ränta	-677 422	-463 539
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**566 170**	**-446 055**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 602 586	-102 563
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 960 002	10 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 923 586**	**-538 306**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 906 769	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-22 906 769**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 200	6 298 200
Upptagna lån	20 000 000	0
Amortering av lån	0	-5 700 000
Depositioner	62 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**20 075 700**	**598 200**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 092 517**	**59 894**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 150 990**	**1 091 096**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 243 506**	**1 150 990**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modellen 12 och 13 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.

Föreningen redovisar för första året enligt K3-regelverket.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	1,56 %
Fasader	2,59 %
Balkonger	3,20 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	1,35 %
El	5,18 %
Hissar	5,18 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 841 316	1 523 753
Hyresintäkter lokaler, moms	1 095 000	1 064 768
Deb. fastighetsskatt, moms	84 030	82 965
Bredband	51 198	50 806
Bredband moms	138	0
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-31 249	0
Gemensamhetslokal	0	-300
Dröjsmålsränta	64	98
Pantsättningsavgift	11 172	9 168
Överlåtelseavgift	8 746	16 956
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	3 920	29 640
Vidarefakturerade kostnader	0	6 644
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Summa	**3 064 918**	**2 784 742**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	15 930	5 310
Övriga intäkter	1 050	261 805
Försäkringsersättning	12 426	0
Återvunnen moms	803 761	0
Summa	**833 167**	**267 115**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	28 934	61 495
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 609	32 387
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 657	10 832
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	710	0
Larm och bevakning	0	734
Städning enligt avtal	149 096	155 549
Städning utöver avtal	0	4 875
Sotning	0	-5 369
Besiktningar	47 246	22 864
Hissbesiktning	6 398	7 252
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 000
Bevakning	0	375
Gårdkostnader	1 430	1 606
Gemensamma utrymmen	399	0
Snöröjning/sandning	9 270	3 796
Serviceavtal	8 567	2 201
Serviceavtal, hissar	-2 543	0
Förbrukningsmaterial	138	4 585
Summa	**262 911**	**308 182**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 528
Bostadsrättslägenheter	0	49 682
Hyreslokaler	39 680	3 000
Tvättstuga	22 606	9 172
Dörrar och lås/porttele	18 897	9 204
VVS	37 973	107 596
Ventilation	9 102	0
Elinstallationer	7 459	51 935
Hissar	47 595	31 921
Tak	0	16 714
Balkonger/altaner	0	2 125
Vattenskada	285 577	208 813
Summa	**468 888**	**496 689**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	460 190
Stambyte	0	73 355
Värmeanläggning	62 751	0
Summa	**62 751**	**533 544**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	386 494	501 235
Vatten	120 013	99 600
Sophämtning/renhållning	167 334	217 265
Summa	**673 841**	**818 100**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 342	147 659
Självrisk	135 026	2 133
Kabel-TV	12 249	12 864
Bredband	46 655	40 356
Fastighetsskatt	203 662	196 570
Summa	**536 934**	**399 582**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	7 099
Revisionsarvoden extern revisor	23 628	24 452
Styrelseomkostnader	800	1 045
Fritids och trivselkostnader	1 687	3 630
Föreningskostnader	16 767	477
Förvaltningsarvode enl avtal	230 911	143 108
Överlåtelsekostnad	5 693	23 896
Pantsättningskostnad	17 349	13 666
Övriga förvaltningsarvoden	15 447	0
Administration	3 724	20 773
Konsultkostnader	190 384	102 270
Vidarefakturerade kostnader	24 269	0
Bostadsrätterna Sverige	6 260	0
Föreningsavgifter	5 442	5 600
Summa	**542 360**	**346 014**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 596	115 000
Arbetsgivaravgifter	32 266	36 133
Summa	**146 862**	**151 133**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	439 205	404 573
Dröjsmålsränta	0	12
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 767	1 471
Övriga finansiella kostnader	291 125	0
Summa	**728 563**	**406 056**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 368 938	27 368 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**27 368 938**	**27 368 938**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 938 688	-7 580 368
Årets avskrivning	-408 000	-358 320
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 346 688**	**-7 938 688**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**19 022 250**	**19 430 250**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 104 262*	*3 104 262*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 394 000	54 076 000
Taxeringsvärde mark	102 973 000	114 327 000
Summa	**164 367 000**	**168 403 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 149	240 149
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**240 149**	**240 149**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-240 149	-240 149
Utgående ackumulerad avskrivning	**-240 149**	**-240 149**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	22 906 769	0
Summa pågående arbeten	**22 906 769**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 251	62 499
Momsavräkning	1 686 977	0
Transaktionskonto	1 185 758	320 445
Borgo räntekonto	1 057 748	830 545
Summa	**4 017 734**	**1 213 489**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 174	16 700
Förutbet försäkr premier	48 115	154 216
Förutbet bredband	9 902	9 902
Upplupna intäkter	48	0
Summa	**84 239**	**180 818**

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-05	2,64 %	1 766 250	1 766 250
Handelsbanken	2026-02-05	2,64 %	1 775 000	1 775 000
Handelsbanken	2026-02-19	2,64 %	898 404	898 404
Handelsbanken	2026-02-05	2,64 %	1 430 000	1 430 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,92%	2 000 000	
Handelsbanken	2027-04-30	2,93%	5 000 000	
Handelsbanken	2028-04-30	3,08%	2 000 000	
Handelsbanken	2029-09-01	2,92%	5 000 000	
Handelsbanken	2028-10-30	3,01%	4 000 000	
Handelsbanken	2030-10-30	3,25%	2 000 000	
Summa			25 869 654	5 869 654
Varav kortfristig del			**5 869 654**	**5 869 654**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 304 874 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	391	376
Uppl kostn el	36 166	52 095
Uppl kostn räntor	87 278	36 137
Uppl kostn vatten	20 131	19 702
Uppl kostnad Sophämtning	18 414	17 368
Förutbet hyror/avgifter	318 101	314 699
Summa	**480 481**	**440 377**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 870 000	9 885 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsskiftet 2025/2026 höjdes avgiften med 30%.

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Jonatan Pettersson
Styrelseledamot

Linda Margareta Landin
Styrelseledamot

Lovisa Pettersson
Styrelseledamot

Philip Hivander
Styrelseledamot

Simon Oskarsson
Styrelseledamot

Sven Hellroth
Styrelseledamot

Thina Eriksson
Ordförande

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

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 14:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
BkxrXauAWx

ENVELOPE ID:
BJgBXpdCbl-BkxrXauAWx

DOCUMENT NAME:
Brf Modellen 12 och 13, 716417-7235 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
f3a67c479fab71bb757e1bb76596fd391230ac01d0d8c84826c5a1cebde5692c6f63457bb009a8050e445c974fc9d335a0b9e2d537bbcf869e8697a42fd26f4c

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. **Philip Hivander**	**Signed**	**06.05.2026 15:34**	**eID**	**Swedish BankID**
philip.hivander@danskebank.se	Authenticated	06.05.2026 15:34	Low	IP: 212.247.73.90
2. **Lovisa Anna Margareta Pettersson**	**Signed**	**06.05.2026 15:47**	**eID**	**Swedish BankID**
lovisap@telia.com	Authenticated	06.05.2026 15:46	Low	IP: 178.174.193.60
3. **THINA ERIKSSON**	**Signed**	**06.05.2026 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
fialisa666@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 15:55	Low	IP: 176.10.146.197
4. **SVEN HELLROTH**	**Signed**	**07.05.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID**
sven.hellroth@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 11:16	Low	IP: 155.4.222.5
5. **SIMON MIKAEL VIKTOR OSKARSSON**	**Signed**	**07.05.2026 13:06**	**eID**	**Swedish BankID**
oskarsson_@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 13:06	Low	IP: 193.183.92.2
6. **PER JONATAN PETTERSSON**	**Signed**	**07.05.2026 13:16**	**eID**	**Swedish BankID**
jonatan.pettersson@su.se	Authenticated	07.05.2026 13:06	Low	IP: 155.4.222.90
7. **LINDA MARGARETA LANDIN**	**Signed**	**07.05.2026 13:34**	**eID**	**Swedish BankID**
lindalandin@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:20	Low	IP: 89.255.245.56
8. **EUGEN VOINITCH**	**Signed**	**07.05.2026 14:01**	**eID**	**Swedish BankID**
eugen@convensia.se	Authenticated	07.05.2026 14:00	Low	IP: 194.0.64.86

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Modellen 12 och 13
Org.nr. 716417-7235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Modellen 12 och 13 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

SJlxB7Td0ZI-Sy-gSmauRZI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Modellen 12 och 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

SJlxB7Td0ZI-Sy-gSmauRZI

SEALED BY Verified SJLXB7TD0ZL-SY-GSMAURZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 13:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
Sy-gSmauRZl

ENVELOPE ID:
SJlxB7Td0Zl-Sy-gSmauRZl

DOCUMENT NAME:
Brf Modellen 12 och 13 - RB.pdf
2 pages

SHA-512:
2a7239798a2003c01226427d91d0106b84d5ff57a03ea7
04bc3bc0cfb42c55dc95cc0f6ed86600c25e0c0280d25b
0268e2727742a9359d57073bdf640a516bf7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EUGEN VOINITCH	Signed	07.05.2026 13:59	eID	Swedish BankID
eugen@convensia.se	Authenticated	07.05.2026 13:59	Low	IP: 194.0.64.86

* 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