

Årsredovisning 2025

Brf Keders

702002-7640



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Keders

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1967-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-06-09 och en kompletterande revidering av planen enligt ett dokument betecknat Rev 2025-06-24 beslutades av föreningsstämman 2025-09-09. Nuvarande stadgar registrerades 2025-10-16 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>
Stockholm Keders 20	1967	Stockholm

Fastigheten består av två bostadshus som är belägna på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns ett hobbyrum och ett övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Nabo.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 754 kvm, 2 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning. Lokalernas yta är 2 326 kvm. Byggnadernas totala yta är 6 080 kv.

Styrelsens sammansättning

Lisa Löwgren Madeira	Ordförande
Fredrik Anders Cavallin	Styrelseledamot
Jan Lagerström	Styrelseledamot
Kurt Wikström	Styrelseledamot
Lena Hörnsten	Styrelseledamot
Marina Kjessel	Styrelseledamot
Sven-Erik Matsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lena von Sydow
Linn Grönlund
Mats Dybeck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-09. Godkännande av nya stadgar och andelstal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Stamreovering av spill och dagvattenledningar i källarplan
- 2007-2008 ● Renovering av betongpelare i garage
- 2010 ● Kompletst stambyte och badrumsrenovering
- 2013-2014 ● Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning
- 2015 ● Installation av ny värmecentral
- 2017 ● Totalrenovering av hissar
- 2018-2019 ● Installation av nytt passersystem
- 2020 ● Renovering av övernattningsrum och hobbyrum
Nyare och snabbare bredband (1000Mb/s) installerat
- 2021 ● Laddstationer till elbil, byte belysning gemensamhetsutrymmen och bygge av pergola
- 2023 ● Byte av tvättmaskin PW5065, torktumlare PT5136 och torkskåp Antifukt. Utbyte dagvattenpumpar och översyn av brandlarm
- 2025 ● Slipning och oljning av entreparti av ek/övriga träpartier

Planerade underhåll

- 2026 ● Nytt golv källarplan 1, renovering pelare tvättplats källarplan 1, slipning samt dammbindning golv soprum
- 2027 ● Slipning golv och epoxibehandling källarplan 2 samt byte av vikport med automatik garage
- 2028 ● Rivning av innergårdens bjälklag samt återställning med nytt tätskikt och markbeläggning
- 2029 ● Byte fönsterpartier balkonger, målning trapphus, byte automatisk dörröppnare
- 2030 ● Målning takplåt med Noxyde, byte ventilation/styrning

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero Recycling
Bredband	Bredband 2
Ekonomisk/teknisk förvaltning	Nabo group
Elförbrukning	Vattenfall Kundenservice AB
Elnät	Ellevio AB
Entre/trappstädning	Vanadis Städ Service HB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Konvertering av lokal till bostäder	Gleipnergruppen
Larmtjänst	SOS Alarm Sverige AB
Revisor	MT Revision/Fredrik Åborg
Vatten och hushållsavfall	Stockholm vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

En kommersiell lokal (Skånegatan 93) konverterades till två lägenheter (bostadsrätter). Gleipner group ansvarade för projektering, genomförande och försäljning. Lägenheterna såldes under hösten och tillträdde i november/december.

Nya andelstal, andelsvärden och nya stadgar antogs av extrastämman den 9 september. De nya andelstalen börjar gälla den 1 januari 2026.

Styrelsen har under året planerat för renoveringen av garageplan K1 2026.

En reparation och förbättring av fönstren i de kommersiella lokalerna på Bondegatan 60 och Skånegatan 95 har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 30% den 1 januari 2025 för att bemöta ökade kostnader, framtida underhåll och ökat sparande.

Försäljningen av de två nya lägenheterna genererade en intäkt om 6 190 135 kr.

Styrelsen initierade ett projekt med Nabo för omprövning av momsdeklarationerna från 2019-2025 där avdragsrätten baseras på omsättning istället för area som genererade en återbetalning från Skatteverket på 422 932 kr.

Byte från redovisningsregelverket K2 till K3 har genomförts under hösten och implementerades för bokslutet 2025.

Förändringar i avtal

Nytt förbättrat avtal med Bredband2.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 557 572	3 884 119	3 621 000	3 575 000
Resultat efter fin. poster	947807	-291 191	-412 983	648 000
Soliditet (%)	41	21	23	21
Yttre fond	907 395	816 693	1 442 885	1 114 371
Taxeringsvärde	173 770 000	161 690 000	161 690 000	161 690 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	584	531	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,0	54,5	52,4	51,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 904	4 123	4 206	4 923
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 462	2 458	2 508	2 935
Sparande / kvm totalyta, kr	287	78	171	231
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	47	49	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	123	97	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	16	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	192	162	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,51	2,13	0,9
Räntekänslighet (%)	5,31	7,07	7,9	9,7

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 373 120	-	80 602	2 453 722
Upplåtelseavgifter	4 400	-	6 109 793	6 114 193
Fond, yttre underhåll	816 693	-	90 702	907 395
Balanserat resultat	1 343 693	-291 191	-90 702	961 800
Årets resultat	-291 191	291 191	947 807	947 807
Eget kapital	4 246 715	0	7 138 202	11 384 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	961 800
Årets resultat	947 807
Totalt	1 909 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	255 294
Att från yttre fond i anspråk ta	-307 464
Balanseras i ny räkning	1 961 777
	1 909 607

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	4 557 573	3 884 119
Övriga rörelseintäkter	3	548 341	-4
Summa rörelseintäkter		5 105 915	3 884 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 675 842	-2 375 082
Övriga externa kostnader	9	-227 544	-331 686
Personalkostnader	10	-165 325	-133 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 371	-665 124
Övriga rörelsekostnader		-105 730	0
Summa rörelsekostnader		-3 687 812	-3 505 275
RÖRELSERESULTAT		1 418 102	378 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 461	12 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-498 756	-682 081
Summa finansiella poster		-470 295	-670 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		947 807	-291 191
ÅRETS RESULTAT		947 807	-291 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 949 314	18 278 808
Markanläggningar	13	400 884	450 324
Maskiner och inventarier	14	2 152	14 320
Summa materiella anläggningstillgångar		18 352 349	18 743 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 352 349	18 743 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 966	28 408
Övriga fordringar	15	23 872	91 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	115 765	100 690
Summa kortfristiga fordringar		143 603	220 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 788 058	1 361 078
Summa kassa och bank		8 788 058	1 361 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 931 661	1 581 924
SUMMA TILLGÅNGAR		27 284 010	20 325 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 567 915	2 377 520
Fond för yttre underhåll		907 395	816 693
Summa bundet eget kapital		9 475 310	3 194 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		961 800	1 343 693
Årets resultat		947 807	-291 191
Summa fritt eget kapital		1 909 607	1 052 502
SUMMA EGET KAPITAL		11 384 917	4 246 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 765 986	4 048 125
Övriga långfristiga skulder		68 000	65 000
Summa långfristiga skulder		3 833 986	4 113 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 889 711	10 907 572
Leverantörsskulder		336 897	249 626
Skatteskulder		0	15 105
Övriga kortfristiga skulder		54 943	62 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	783 556	730 741
Summa kortfristiga skulder		12 065 107	11 965 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 284 010	20 325 375

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 418 102	378 840
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	513 371	665 124
	1 931 473	1 043 964
Erhållen ränta	28 461	12 050
Erlagd ränta	-498 756	-682 081
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 461 178	373 933
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 242	18 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 433	548 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 655 853	941 059
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-122 269	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 269	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 190 395	0
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Depositioner	3 000	65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 893 395	-235 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 426 980	706 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 361 078	655 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 788 058	1 361 078

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	1,77 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	20,64 %
Fönster	2,81 - 10,00 %
Stamledningar VA	1,77 %
Stamledningar Värme	2,69 %
Styr & övervakning	4,13 %
Ventilation	3,26 %
El	6,19 %
Hissar	2,29 %
Markanläggningar	5,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 758 994	2 116 704
Hysesintäkter, lokaler	806 495	744 490
Hysesintäkter, p-platser	982 600	1 022 130
Intäcksreduktion	-7 840	-1 499
El	1 471	0
Övriga intäkter	15 854	2 294
Summa	4 557 573	3 884 119

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Försäkringsersättning	22 463	0
Återvunnen moms	418 947	0
Övriga rörelseintäkter	106 895	0
Summa	548 301	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	74 996	52 595
Fastskötsel/städ tjänster	0	11 185
Besiktning och service	175 469	82 286
Städning	87 009	87 257
Trädgårdsarbete	75 679	61 859
Övrigt	6 639	9 593
Summa	419 793	304 775

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 116	1 500
Lokaler	0	13 247
Tvättstuga	11 107	11 197
Trapphus/port/entr	28 927	10 840
Källarutrymmen	0	3 775
Soprum/miljöanläggning	9 163	22 060
Dörrar och lås/porttele	59 775	68 928
VA	36 622	58 180
Värme	26 638	0
Ventilation	88 884	23 864
El	148 195	4 405
Kabel-tv/bredband	3 380	0
Hissar	72 401	38 369
Tak	0	3 625
Fasader	0	24 818
Garage och p-platser	19 909	27 668
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 841
Summa	511 117	318 317

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	35 000	0
Dörrar och lås/porttele	80 240	0
Värme	0	74 346
Ventilation	141 250	29 158
Garage och p-platser	50 974	0
Summa	307 464	103 504

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	212 056	285 335
Uppvärmning	656 555	747 798
Vatten	128 949	133 908
Sophämtning	100 559	137 228
Summa	1 098 120	1 304 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 394	55 845
Kabel-TV	32 712	31 911
Bredband	54 515	56 210
Fastighetsskatt	198 728	200 250
Summa	339 349	344 216

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	32 150	13 525
Övriga förvaltningskostnader	62 262	40 634
Juridiska kostnader	15 252	42 949
Revisionsarvoden	41 781	29 618
Ekonomisk förvaltning	59 423	104 720
Konsultkostnader	16 675	100 240
Summa	227 544	331 686

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 500	109 000
Sociala avgifter	27 825	24 383
Summa	165 325	133 383

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	498 849	681 981
Övriga räntekostnader	-93	100
Summa	498 756	682 081

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 399 625	28 399 625
Årets inköp	122 269	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 521 894	28 399 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 120 817	-9 517 301
Årets avskrivning	-451 763	-603 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 572 580	-10 120 817
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 949 314	18 278 808
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 830 000</i>	<i>1 830 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 600 000	59 400 000
Taxeringsvärde mark	106 170 000	102 290 000
Summa	173 770 000	161 690 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	734 716	734 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	734 716	734 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-284 392	-234 952
Årets avskrivning	-49 440	-49 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-333 832	-284 392
Utgående restvärde enligt plan	400 884	450 324

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 848	60 848
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 848	60 848
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 528	-34 360
Årets avskrivning	-12 168	-12 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 696	-46 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 152	14 320

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 243	1 855
Skattefordringar	1 329	0
Övriga fordringar	2 300	89 892
Summa	23 872	91 747

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 540	23 479
Fastighetsskötsel	19 532	18 172
Försäkringspremier	17 877	17 634
Kabel-TV	8 250	8 178
Bredband	11 280	18 720
Förvaltning	18 286	14 507
Summa	115 765	100 690

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-03-15	3,26 %	3 865 986	3 965 986
SBAB	2026-02-12	2,67 %	4 865 986	4 965 986
SBAB	2026-11-17	4,18 %	4 048 125	4 048 125
SBAB	2026-02-16	2,68 %	1 875 600	1 975 600
Summa			14 655 697	14 955 697
Varav kortfristig del			10 889 711	10 907 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 155 697 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 170	129 032
Städning	4 808	0
El	19 047	24 814
Uppvärmning	91 821	87 996
Vatten	22 109	19 782
Sociala avgifter	43 988	34 562
Förutbetalda avgifter/hyror	435 613	434 555
Summa	783 556	730 741

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 607 000	23 607 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renoveringen av garageplan K1 planeras att äga rum under juni till och med augusti 2026. Hyresavtalet med Jaktslottet Consulting AB har omförhandlats.

Fastighetsdeklaration avseende taxering för de två upplåtna bostadsrätter deklareraras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Stockholm

Fredrik Anders Cavallin
Styrelseledamot

Jan Lagerström
Styrelseledamot

Kurt Wikström
Styrelseledamot

Lena Hörnsten
Styrelseledamot

Lisa Löwgren Madeira
Ordförande

Marina Kjessel
Styrelseledamot

Sven-Erik Matsson
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 14:49

DOCUMENT ID:

HylWLy2ibl

ENVELOPE ID:

B1yZUK2jbx-HylWLy2ibl

DOCUMENT NAME:

Brf Keders, 702002-7640 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7b3a41899c4139f0ea862a895828da64adbf18544df20755223417c3775c7bdfc7c8872d48ca2542dcac6164a8196f59fa59a1cc6b3f96a39afb5a1b3bf53732

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. JAN ERIK LAGERSTRÖM jan@lagerstrom.info	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:16 02.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.97.166
2. Lena Hörnsten lena.hornsten@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:25 02.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.169.38
3. LISA LÖWGREN MADEIRA lisa@lowgren.net	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:58 02.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.211
4. Kurt Wikström kurtowikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:57 02.04.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.212
5. MARINA KJESSEL marina.kjessel@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 12:44 02.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.164
6. SVEN-ERIK MATSSON matsson10@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:35 03.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.229
7. FREDRIK ANDERS CAVAL LIN cavallin.fredrik@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:32 07.04.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.130
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:08 08.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Keders

Org.nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Keders för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kederss 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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.

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 Bostadsrättsföreningen Keders för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Keders 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, viktiga 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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 14:49

DOCUMENT ID:

BJIZU1hi-x

ENVELOPE ID:

HJJbLk3jbg-BJIZU1hi-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Keders 202
5-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f2d4416385ecccd62adb7b8815ba81f3876452e2e5545f
94d1c15845e4233e84d9f185c03f5d642e32bc911380e7
69e56622776329a793170d68ea163008bd85

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	08.04.2026 08:08	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	08.04.2026 08:07	Low	IP: 31.208.99.66

* 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