

# Årsredovisning 2025

## Brf Spårö 1

769624-0246



 Hkl8camiZl-rJxL96mibg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spårö 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 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
Spårö 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastighetens byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningen har 5 hyreslägenheter om 350 kvm och 44 bostadsrätter om 3 157 kvm. I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 öppna platser. Ett garage nyttjas som grovsoprum.

### Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Christer Karlsson	Ordförande
Mats Wetterlund	Kassör
Magnus Nordstrand	Sekreterare
Lene Resch Braekken	Styrelseledamot
Urban Fredriksson	Styrelseledamot
Hans Roland Nilsson	Suppleant

#### Valberedning

Sofia Modigh

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Toalett i källaren
- 2018** ● Nytt porttelefonsystem
- 2019 - 2020** ● Fönsterbyte
- 2020** ● Avluftning avloppssystem, Utrymningslucka källare FHG 19, Nya dörren från parkering samt nya branddörren
- 2020-2021** ● Asfaltering Fas 1 & Fas 2
- 2021** ● Montering nedstörtningsluckor rökevakering, Ny portbelysning Fas 1
- 2022** ● Ny portbelysning Fas 2, Trappbelysning  
Relining - avslutning 2022  
Upprusning på gården Fas 1, Installation av grillplats på gården  
Justering av värmesystem, Ventilation - kontroll och rensning, Radonmätning
- 2023** ● Radonmätning  
Ventilation - kontroll och rensning
- 2024** ● Pumprummet kompletterat med reservpump samt automatik

- 2024 ● Underhåll av balkonger
- 2025 ● Upprusning på gården - Fas 2  
● Tvätt av fasad

#### Avtal med leverantörer

Brandskydd samt tvättstugan	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Habitek Förvaltning AB
Låssystem	Baxec
Parkeringsvakt	Aimo Park
Trappstädning	Natura Städservice I Stockholm AB
Yttre skötsel	Hus & villaträdgårdar

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 uppvisar ett överskott. Årets resultat är starkare jämfört med 2024. Det positiva utvecklingen förklaras främst av lägre driftkostnader samt lägre räntekostnader än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar, vilket utgör en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten såsom lån och amorteringar uppvisas ett negativt kassaflöde. Det huvudsakliga anledningen är en extra amortering, utöver den ordinarie planen, på ett av föreningens lån om 2 400 000 kr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Ett av föreningens lån hos SBAB har fått ny bindningstid på tre år, till och med 2028-09-13, med en ränta om 2,93 %. Det aktuella lånet har lånenummer 92548410277 (tidigare 23449501).

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 500 547	3 289 535	3 304 877	3 005 520
Resultat efter fin. poster	47 332	-585 568	105 035	-1 246 320
Soliditet (%)	75	72	72	72
Yttre fond	406 016	414 126	207 063	136 703
Taxeringsvärde	66 149 000	69 021 000	69 021 000	69 021 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	762	762	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	71,8	72,7	71,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 067	4 864	4 901	4 936
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 240	3 875	3 904	3 932
Sparande / kvm totalyta, kr	231	78	193	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	24	21	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	125	114	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	52	42	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	201	177	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	4,19	4,06	2,79
Räntekänslighet (%)	5,09	6,39	6,44	7,24

**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	39 936 107	-	-	39 936 107
Upplåtelseavgifter	14 092 926	-	-	14 092 926
Fond, yttre underhåll	414 126	-	-8 110	406 016
Balanserat resultat	-11 768 048	-585 568	8 110	-12 345 506
Årets resultat	-585 568	585 568	47 332	47 332
<b>Eget kapital</b>	<b>42 089 543</b>	<b>0</b>	<b>47 332</b>	<b>42 136 875</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 345 506
Årets resultat	47 332
<b>Totalt</b>	<b>-12 298 174</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 447
Att från yttre fond i anspråk ta	-192 365
Balanseras i ny räkning	-12 304 256
	<b>-12 298 174</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 500 547	3 289 535
Övriga rörelseintäkter	3	22 174	56 983
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 522 721</b>	<b>3 346 518</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 043 629	-2 347 467
Övriga externa kostnader	8	-256 168	-321 565
Personalkostnader	9	-102 311	-101 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 553	-680 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 077 661</b>	<b>-3 451 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>445 060</b>	<b>-104 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 400	166 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-456 127	-646 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-397 728</b>	<b>-480 679</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>47 332</b>	<b>-585 568</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>47 332</b>	<b>-585 568</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	50 561 250	51 149 142
Markanläggningar	12	80 905	91 009
Maskiner och inventarier	13	298 107	375 664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 940 262</b>	<b>51 615 815</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 940 262</b>	<b>51 615 815</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 857	27 810
Övriga fordringar	14	1 512	105 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	173 537	125 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 906</b>	<b>258 696</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 697 655	6 431 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 697 655</b>	<b>6 431 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 897 560</b>	<b>6 689 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 837 822</b>	<b>58 305 790</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 029 033	54 029 033
Fond för yttre underhåll		406 016	414 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 435 049</b>	<b>54 443 159</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 345 506	-11 768 048
Årets resultat		47 332	-585 568
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 298 174</b>	<b>-12 353 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 136 875</b>	<b>42 089 543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 719 608	2 853 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 719 608</b>	<b>2 853 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	120 130	12 504 113
Leverantörsskulder		150 182	178 480
Skatteskulder		206 046	198 151
Övriga kortfristiga skulder		12 355	12 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	492 627	469 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>981 339</b>	<b>13 363 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 837 822</b>	<b>58 305 790</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	445 060	-104 889
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	675 553	680 481
	<b>1 120 613</b>	<b>575 592</b>
Erhållen ränta	-463	302 181
Erlagd ränta	-468 823	-655 021
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>651 326</b>	<b>222 752</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	117 653	13 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 772	40 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>783 751</b>	<b>277 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 517 375	-114 828
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 517 375</b>	<b>-114 828</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 733 624</b>	<b>162 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 431 279</b>	<b>6 269 099</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 697 655</b>	<b>6 431 279</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20 - 50 år
Inventarier	20 år
Installationer	10 - 20 år

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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 524 524	2 404 176
Rabatter bostäder	0	-5 910
Hysesintäkter, bostäder	485 660	457 876
Hysesintäkter garage och p-plats	450 949	408 500
Hysesintäkter förråd	24 250	10 698
Övriga intäkter	15 164	14 195
<b>Summa</b>	<b>3 500 547</b>	<b>3 289 535</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	7 694
Övriga intäkter	22 174	1 344
Erhållna skadestånd	0	47 946
<b>Summa</b>	<b>22 174</b>	<b>56 983</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	0	7 694
Fastighetsskötsel	91 680	101 325
Städning	102 066	74 763
Besiktning och service	44 414	27 879
Trädgårdsarbete	151 172	152 541
Snöskottning	83 323	110 130
<b>Summa</b>	<b>472 655</b>	<b>474 331</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	75 117	358 523
Försäkringsskador	0	10 371
Planerat underhåll	192 365	215 173
<b>Summa</b>	<b>267 482</b>	<b>584 067</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	111 526	93 199
Uppvärmning	506 010	497 077
Vatten	230 830	205 583
Sophämtning	54 205	50 232
<b>Summa</b>	<b>902 571</b>	<b>846 091</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	68 652	65 158
Självrisker	0	51 700
Tomträttsavgälder	184 700	184 700
Kabel-TV	17 408	17 144
Bredband	24 196	24 196
Fastighetsskatt	105 966	100 080
<b>Summa</b>	<b>400 922</b>	<b>442 978</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	38 711	21 409
Förbrukningsmaterial	8 767	11 711
Juridiska kostnader	34 774	134 864
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	115 360	102 567
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	15 214	12 655
Konsultkostnader	6 338	2 469
Bankkostnader	5 755	4 641
<b>Summa</b>	<b>256 168</b>	<b>321 565</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	84 340	83 300
Sociala avgifter	17 971	18 594
<b>Summa</b>	<b>102 311</b>	<b>101 894</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	453 795	645 477
Övriga räntekostnader	2 332	1 499
<b>Summa</b>	<b>456 127</b>	<b>646 976</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 441 904	57 441 904
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 441 904</b>	<b>57 441 904</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 292 762	-5 704 870
Årets avskrivning	-587 892	-587 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 880 654</b>	<b>-6 292 762</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>50 561 250</b>	<b>51 149 142</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 686 000	40 533 000
Taxeringsvärde mark	25 463 000	28 488 000
<b>Summa</b>	<b>66 149 000</b>	<b>69 021 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 188	202 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 188</b>	<b>202 188</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-111 179	-101 075
Årets avskrivning	-10 104	-10 104
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-121 283</b>	<b>-111 179</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>80 905</b>	<b>91 009</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 127 982	1 127 982
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 127 982</b>	<b>1 127 982</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-752 318	-669 833
Årets avskrivning	-77 557	-82 485
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-829 875</b>	<b>-752 318</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>298 107</b>	<b>375 664</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	44	100 368
Övriga fordringar	1 468	5 384
<b>Summa</b>	<b>1 512</b>	<b>105 752</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 849	11 580
Fastighetsskötsel	0	14 660
Försäkringspremier	17 352	16 587
Kabel-TV	7 260	4 352
Tomträtt	46 175	46 175
Bredband	5 459	5 459
Förvaltning	27 579	26 321
Inkomsträntor	58 863	0
<b>Summa</b>	<b>173 537</b>	<b>125 134</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-09-13	2,93 %	4 629 416	4 671 416
SBAB	2029-03-15	3,40 %	5 357 322	7 790 697
SBAB	2027-07-09	3,47 %	2 853 000	2 895 000
<b>Summa</b>			<b>12 839 738</b>	<b>15 357 113</b>
Varav kortfristig del			120 130	12 504 113

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 242 877 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	25 245	15 357
Städning	19 300	6 150
El	9 726	8 469
Uppvärmning	65 981	62 840
Utgiftsräntor	26 482	39 178
Vatten	57 755	51 374
Förutbetalda avgifter/hyror	288 138	286 191
<b>Summa</b>	<b>492 627</b>	<b>469 559</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 400 000	31 400 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av leverantör för fastighetsförvaltning från Habitek till Driftia från 2026-05-02. Moms ska tas ut på parkeringsplatser och garage enligt Skatteverket från 2026-10-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

---

Christer Karlsson  
Ordförande

---

Lene Resch Braekken  
Styrelseledamot

---

Magnus Nordstrand  
Sekreterare

---

Mats Wetterlund  
Kassör

---

Urban Fredriksson  
Styrelseledamot

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

---

Adeco Revisorer  
Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.03.2026 15:46

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 27.03.2026 10:13

**DOCUMENT ID:**

rJxL96mibg

**ENVELOPE ID:**

Hkl8camiZl-rJxL96mibg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spårö 1, 769624-0246 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

34ccdb5e182c40da290097cacd3bf1f6c8fbb840259cca6fbb02c1bb445ab0d7064a775967a6e188e031ff0c7d01f9b39079f4eb5953cfd1d686002c9f8b7c66

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. MAGNUS NORDSTRAND magnus.nordstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:24 27.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.52.139
2. CHRISTER KARLSSON karlchrister@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:19 27.03.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.169
3. Lene Braekken leresch@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:27 27.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.78
4. URBAN FREDRIKSSON urban.eget@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:41 27.03.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.171.142
5. Mats Wetterlund mats@wetterlund.net	 Signed Authenticated	29.03.2026 15:34 29.03.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.224.198
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 15:46 29.03.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.153.241

\* 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 Brf Spårö 1  
Org.nr. 769624-0246

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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. 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 Brf Spårö 1 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 revisionssed 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

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.03.2026 15:55

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 27.03.2026 10:13

**DOCUMENT ID:**

rJWxI5Tmobl

**ENVELOPE ID:**

HJxI5amoZI-rJWxI5Tmobl

**DOCUMENT NAME:**

spårö rb25.pdf

4 pages

**SHA-512:**

0e70a8fabac2611ed0ceee8a57a565cc0c4ff8fa9637d1e  
9d408fa4bfbe8ee2320f545198cb97e742a137569b1548  
40739bb833f853709aeca314d6ed0a7be

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	29.03.2026 15:55	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	29.03.2026 15:55	Low	IP: 188.149.153.241

\* 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