

# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen KED 15

769604-1206



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen KED 15

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-23 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>
KEDERS 15	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Marken upplåts med tomträtt, med första avtalsperioden på 60 år fr.o.m. 1978-01-01 det förekommer ändringar av tomträttsavgälden genom tilläggsavtal.

Nuvarande avgäldsperiod löper tom 2027-12-31.

Tomträtt 2025 uppgår till 182 500 kr

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 812 kvm och 3 lokaler om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 950 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan von Sydow	Ordförande
Elin Simonsson	Styrelseledamot
Karl Holzward Kristiansson	Styrelseledamot
Maria Birgitta Bohm Kindblad	Styrelseledamot
Filippa Karlborg	Suppleant
Ludwig Modin	Suppleant

### Valberedning

Fanny Holmqvist  
Fabian Gunnarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Fönster  
Fasad  
Eldragning  
VA-stammar i kök och badrum  
Trapphus  
Tak
- 2007** ● Balkonger
- 2010** ● Tvättstuga
- 2011** ● Soprum
- 2012** ● Fiber  
Fönster utvändigt  
Innergård
- 2017** ● Yttertak  
Hisshöjning  
Ventilation
- 2018** ● Trapphus
- 2023** ● Balkonger
- 2024** ● Byte tvättmaskiner och torkskåp  
Gårdsbjälklag, påbörjas
- 2025** ● Nya planteringar och belysning gården  
Gårdsbjälklag slutfört

### Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering  
Stamspolning
- 2027** ● Ny hiss i 64A  
Renovering/lagning midjesockel fasad
- 2028** ● Byte kodlås  
Byte frånluftsfläkt

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Nabo
Hiss	Hissen AB
Kod- & passersystem	Söderlås
Snöskottning	JW Plåt

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Renovering av gårdsbjälklag och innergård har utförts under 2024–2025 med slutbesiktningsdatum 2025-02-03. Styrelsen informerade vid årsstämman 2025-05-22 om att höja avgifterna med 10% med start 2025-07-01 för att balansera underskottet av likviditet i samband med renoveringen av gårdsbjälklag och innergård, som finansieras dels av likvida medel, men likaså av upptagning av nytt lån (not 18) och därmed ökning av räntekostnaderna (not 11) under 2025. Övriga åtgärder kring innergården utanför projekteringen var inventarier och trädgårdsarbete under våren på 59 867 kr.

Reparation skedde i soprum/miljörummet i samband med en vattenskada under sommaren (not 6) vilket kan utläsas som reservering fond för yttre underhåll under resultatdispositionen på -65 163 kr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 993 527	1 795 128	1 642 134	1 566 224
Resultat efter fin. poster	-450 975	-3 110 374	-435 595	-447 093
Soliditet (%)	89	89	98	98
Yttre fond	595 320	2 391 934	1 796 614	1 291 261
Taxeringsvärde	97 022 000	93 731 000	93 731 000	93 731 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	646	575	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,4	61,2	58,7	59,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 455	1 470	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 269	1 282	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	76	-149	-54	-14
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	44	71
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	228	233	204	180
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	320	285	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,92	2,28	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10% för att täcka dels ökade rörelsekostnader under 2024/2025 i samband med renovering av gårdsbjällklag och innergården, samt att årsavgifterna likaså behöver ta höjd för övriga löpande kostnader (främst under not 4, 7, 9 & 11).

Under 2025 gick vi över till redovisningsregelverket K3 (not 1) vilket bland annat innebär att kostnader för större underhållsåtgärder, likt gården, fördelas över tid genom avskrivningar, vilket ger ett mer stabilt och rättvisande resultat jämfört med K2 där stora renoveringar kunde slå hårt mot resultatet ett enskilt år. Kostnaden för gården 2025 på 601 605 kr står därför som investering i kassaflödet och finns med i not 12 byggnad och mark enligt K3. Huset har nu med K3 delats upp i delar (tak, fasad, stammar m.m.) med olika livslängd och avskrivningstid.

Föreningens resultat blir samtidigt sämre i samband med övergången till K3, eftersom byggnaden skrivs av snabbare. K3 kräver att bostadsrättsföreningar visar verklig förbrukning och investering över tid, och syftet med förändringen är att redovisningen av kostnader för slitaget på föreningens byggnadsdelar ska bli tydligare och mer realistisk. Vår ekonomi har givetvis inte blivit sämre vid övergången från K2 till K3, utan redovisningen har blivit mer ärlig. Årsresultatet visar om avgifterna räcker för att täcka slitaget, över tid. Detta kan utläsas under kassaflödesanalysen, och årets avskrivningar ligger på 689 208 (2025) jämfört med 393 014 (2024), vilket också är förklaringen på ett rörelseresultat på -382 672.

Vi har parallellt sett över kostnadskostymen, och bland annat utfört viss fastighetsskötsel på egen hand, minskat frekvens av städning (båda under not 4) samt på vissa reparationskostnader (not 5). Likaså har två källarutrymmen hyrts av boende som ökade intäkterna YoY (not 2). Vi har likaså erhållit återvunnen moms i samband med nya domar under 2025. Dessa nya domar från Högsta förvaltningsdomstolen har öppnat upp för större momsavdrag för bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler till momspliktig verksamhet (under not 3), för oss på 208 978 kr.

För att fortsätta att jobba mot en hållbar ekonomisk budget jämte underhållsplanen, samt finansiera kommande underhåll av fönster, undercentral och ventilationsarbete under våren 2026, med likvida medel samt upptagning av nytt lån, väljer vi därför att öka årsavgifterna med 10% från 2026-07-01.

Om rörelsekostnaderna fortsätter att öka är det möjligt att vi behöver göra ytterligare höjningar framåt. En sådan rörelsekostnad är tomträttsavgälden (not 8) som vi behöver ta höjd för. Nästa regleringsperiod av tomträttsavgälden startar 2028-01-01, tecknas på en 10 års period och en stegvis höjning av den nya avgälden kommer att tillämpas från och med 2028-01-01 enligt modellen: 40 procent år 1, 55 procent år 2, 70 procent år 3, 85 procent år 4 och 100 procent från och med år 5 och resterande avtalsperiod. Vi har sedan förra tomträttsavtalet ansökt om bygglov för tillkommande lägenheter, vilka tidigare utgjorde vindsförråd. Den tillkommande arean uppgår till cirka 320 kvm BTA (motsvarande 264 kvm BOA). Detta innebär att den utnyttjningsbara bruttoarean för bostäder ökat till 2 160 kvm BTA, och medfört att bostadsavgälden kommer uppgå till 486 000 kr per år. Utöver detta tillkommer avgäld för lokalerna/butikerna. Enligt särskild värdering av Stockholm stads markvärderare uppgår denna till cirka 38 100 kr per år. Den totala årsavgälden uppgår därmed till 524 100 kr från den 2028-01-01 och tecknas på en 10-årig regleringsperiod som ovan nämnt, vilket är nuvarande standarden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	29 794 281	-	-	29 794 281
Upplåtelseavgifter	13 450 923	-	-	13 450 923
Fond, yttre underhåll	2 391 934	-	-1 796 614	595 320
Direkt kapitaltillskott	1 244 323	-	-	1 244 323
Balanserat resultat	-17 141 241	-3 110 665	1 796 614	-18 455 292
Årets resultat	-3 110 665	3 110 665	-451 278	-451 278
<b>Eget kapital</b>	<b>26 629 555</b>	<b>0</b>	<b>-451 278</b>	<b>26 178 278</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 455 292
Årets resultat	-451 278
<b>Totalt</b>	<b>-18 906 570</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	595 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 163
Balanseras i ny räkning	-19 436 727
	<b>-18 906 570</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 993 527	1 795 128
Övriga rörelseintäkter	3	287 719	410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 281 246</b>	<b>1 795 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 623 685	-4 189 457
Övriga externa kostnader	9	-165 045	-192 495
Personalkostnader	10	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-689 208	-393 014
Övriga rörelsekostnader		-54 560	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 663 918</b>	<b>-4 906 386</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-382 672</b>	<b>-3 110 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 340	15 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-82 643	-14 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 303</b>	<b>474</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-450 975</b>	<b>-3 110 374</b>
<b>Skatt</b>		<b>-303</b>	<b>-291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-451 278</b>	<b>-3 110 665</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	27 217 251	27 852 779
Markanläggningar	13	603 067	13 130
Maskiner och inventarier	14	134 416	176 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 954 734</b>	<b>28 042 337</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 954 734</b>	<b>28 042 337</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 680	25 199
Övriga fordringar	15	992 766	1 335 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	119 482	127 763
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 131 928</b>	<b>1 488 945</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	338 347	338 347
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>338 347</b>	<b>338 347</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 470 275</b>	<b>1 827 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 425 010</b>	<b>29 869 629</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 489 527	44 489 527
Fond för yttre underhåll		595 320	2 391 934
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 084 847</b>	<b>46 881 461</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-18 455 292	-17 141 241
Årets resultat		-451 278	-3 110 665
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-18 906 570</b>	<b>-20 251 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 178 278</b>	<b>26 629 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 475 000	2 500 000
Leverantörsskulder		165 565	181 661
Skatteskulder		222 159	224 357
Övriga kortfristiga skulder		18 311	-17 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	365 697	351 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 246 732</b>	<b>3 240 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 425 010</b>	<b>29 869 629</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-382 672</b>	<b>-3 110 848</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	689 208	393 014
	<b>306 536</b>	<b>-2 717 834</b>
Erhållen ränta	14 340	15 073
Erlagd ränta	-84 517	-4 042
Betald inkomstskatt	-303	-291
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>236 056</b>	<b>-2 707 094</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 008	22 882
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 533	37 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 581</b>	<b>-2 646 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-601 605	-369 484
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-601 605</b>	<b>-369 484</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	-214 535
Uptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-25 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-25 000</b>	<b>2 285 465</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-593 024</b>	<b>-730 357</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 333 903</b>	<b>2 064 260</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>740 878</b>	<b>1 333 903</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen KED 15 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, fondavsättningar, 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	1,02 %
Yttertak	1,60 %
Fasader	11,67 %
Balkonger	2,09 %
Stamledningar VA	4,54 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Ventilation	27,23 %
El	4,54 %
Markanläggningar	1,66 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	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	1 178 832	1 013 558
Övriga årsavgifter	23 400	0
Hysesintäkter, bostäder	240 608	222 028
Hysesintäkter, lokaler	451 760	470 928
Kabel-TV/Bredband	86 840	85 920
Övriga intäkter	12 087	2 694
<b>Summa</b>	<b>1 993 527</b>	<b>1 795 128</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	12	4
Övriga intäkter	15 073	406
Ersättn.fr.försäkr.bolag	27 648	0
Återvunnen moms	208 978	0
Övriga rörelseintäkter	36 008	0
<b>Summa</b>	<b>287 719</b>	<b>410</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 386	45 039
Städning	62 064	88 729
Övrigt	25 778	40 227
Besiktning och service	59 970	171 643
Trädgårdsarbete	59 867	445
Snöskottning	35 531	45 554
<b>Summa</b>	<b>289 596</b>	<b>391 638</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 838	70 386
Bostäder	4 597	0
Bostäder VVS	0	1 656
Lokaler	0	765
Tvättstuga	2 430	16 326
Trapphus/port/entr	31 538	3 956
Källarutrymmen	3 455	11 490
Soprum/miljöanläggning	2 300	0
Dörrar och lås/porttele	17 197	39 643
VA	25 095	9 777
Värme	2 675	7 713
Ventilation	5 150	3 338
El	11 723	9 689
Hissar	11 154	12 697
Tak	0	35 459
Försäkringsärende/vattenskada	27 704	30 949
<b>Summa</b>	<b>165 855</b>	<b>253 845</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	65 163	0
Värme	0	37 325
Tak	0	4 813
Gård/markytor	0	2 388 304
<b>Summa</b>	<b>65 163</b>	<b>2 430 443</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 824	79 372
Uppvärmning	443 792	454 408
Vatten	96 752	89 537
Sophämtning	25 860	22 896
<b>Summa</b>	<b>650 229</b>	<b>646 213</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 335	56 110
Tomträttsavgälder	182 500	182 500
Bredband	99 944	94 076
Arvode teknisk förvaltning	22 227	21 903
Fastighetsskatt	108 836	112 730
<b>Summa</b>	<b>452 842</b>	<b>467 319</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	55 709	43 014
Förbrukningsmaterial	25 605	4 204
Juridiska kostnader	3 558	66 237
Revisionsarvoden	25 882	25 668
Ekonomisk förvaltning	54 292	53 371
<b>Summa</b>	<b>165 045</b>	<b>192 495</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
<b>Summa</b>	<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	78 558	10 557
Övriga räntekostnader	4 085	4 042
<b>Summa</b>	<b>82 643</b>	<b>14 599</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 097 323	32 844 539
Årets inköp	0	1 252 784
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 097 323</b>	<b>34 097 323</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 244 544	-5 890 946
Årets avskrivning	-635 528	-353 598
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 880 072</b>	<b>-6 244 544</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 217 251</b>	<b>27 852 779</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 964 000	40 545 000
Taxeringsvärde mark	54 058 000	53 186 000
<b>Summa</b>	<b>97 022 000</b>	<b>93 731 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	116 938	116 938
Årets inköp	601 605	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>718 543</b>	<b>116 938</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-103 808	-97 964
Årets avskrivning	-11 668	-5 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-115 476</b>	<b>-103 808</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>603 067</b>	<b>13 130</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	210 000	102 652
Årets inköp	0	107 348
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 572	-102 652
Årets avskrivning	-42 012	69 080
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-75 584</b>	<b>-33 572</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>134 416</b>	<b>176 428</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	250 418	2 080
Övriga fordringar	1 470	0
Nabo Klientmedelskonto	500 760	400 280
Borgo	240 118	933 622
<b>Summa</b>	<b>992 766</b>	<b>1 335 983</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 952	17 468
Fastighetsskötsel	7 544	3 738
Städning	0	3 105
Försäkringspremier	8 905	19 323
Tomträtt	45 625	45 625
Bredband	25 087	24 986
Förvaltning	15 369	13 518
<b>Summa</b>	<b>119 482</b>	<b>127 763</b>

## NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	338 347	338 347
<b>Summa</b>	<b>338 347</b>	<b>338 347</b>

**NOT 19, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>
Stadshypotek	2026-02-19	2,97 %	2 475 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>2 475 000</b>	<b>2 500 000</b>
Varav kortfristig del			2 475 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 350 000 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 646	47 239
El	7 342	10 553
Uppvärmning	58 614	61 667
Utgiftsräntor	8 683	10 557
Vatten	16 091	14 932
Sociala avgifter	19 212	16 030
Förutbetalda avgifter/hyror	185 609	168 340
Beräknat revisionsarvode	22 500	22 000
<b>Summa</b>	<b>365 697</b>	<b>351 318</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 650 000	12 650 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

---

Elin Simonsson  
Styrelseledamot

---

Johan von Sydow  
Ordförande

---

Karl Holzwart Kristiansson  
Styrelseledamot

---

Maria Birgitta Bohm Kindblad  
Styrelseledamot

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

---

Feiff Revision AB  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 15:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 15:03

**DOCUMENT ID:**

Hye9913Ja-e

**ENVELOPE ID:**

HkYck316-e-Hye9913Ja-e

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen KED 15, 769604-1206 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

22 pages

**SHA-512:**

bd4c0817c43179636cd8830e4922ce3991104117adea58081377c26f3d0d66af04303a81b799e6e9ab7d35386a39a0e97b00a2bcc9a950a7c63c361cdddecc78

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN VON SYDOW johnnygosta@icloud.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:28 17.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.129.24
2. Elin Maria Knutsdotter Simonsson simonssonelin@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:20 22.04.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.232.3
3. Karl Holzwart Kristiansson karl.holzwart.kristiansson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:53 23.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.101
4. Maria Birgitta Kindblad maria@ragtrade.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:14 22.04.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.134.239
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:31 23.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ked 15, org.nr 769604-1206

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ked 15 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 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 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 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. 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.

## 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 Ked 15 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 15:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 15:03

**DOCUMENT ID:**

Hkqqk2y6Zl

**ENVELOPE ID:**

S1eFqkh16Ze-Hkqqk2y6Zl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ked 15 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ca114fe7c4da0ad759e5d6108d76bd387995a7b88e995f  
dbcddea285a54946fc965bc0a82e2c0bbeb5c447fe99aa  
baca935087bacbc7aa9ec4e9ea4968b81d14

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	23.04.2026 15:31 23.04.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* 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