

Årsredovisning 2025

Brf Bottnakarlen 1

769624-7639



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bottnakarlen 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

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

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 2012-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bottnakarlen 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 714 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Prohaska	Ordförande
Karin Arén	Suppleant
Annica Johansson	Styrelseledamot
Astrid Cardestam	Styrelseledamot
Matilda Tonneman	Styrelseledamot
Nils Nestor	Styrelseledamot

Valberedning

Remi Lafvas
Fanny Johansson
Daniel Finnbogason

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Olle Alexandersson Auktoriserad revisor Nexia Revision Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024-2025 ● Dränering pga fuktskada

2025-2026 ● Byte av termostater
● Tvätt av takpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lokalvård	K Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i grunden stabil med låg skuldsättning.

Lånet flyttades under året från SBAB till SEB för att få bättre ränta. Det delades upp med både rörlig och fast ränta för att kunna lösa en del om det sker en försäljning av någon hyreslägenhet.

Hyresavgifterna höjdes med 8% 20250101 pga tidigare eftersläpning.

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 2%.

Fr.o.m. 20260101 ska man redovisa alla delar av byggnaden, t.ex. fasad på blankett K3 och underlaget till det gjordes internt i slutet av 2025 och överlämnades till Nabo.

Kommande tomtgäldsavgift diskuterades men inget beslut hur det ska hanteras. Med god ekonomi ska det inte innebära någon höjning av avgifterna.

Försäljning av hyreslägenhet i port 21 påbörjades i slutet av året tillsammans med mäklare. Slutförs förhoppningsvis 2026.

Intäkterna från elbilsladdning uppgick under året till cirka 28 800 kr, varav merparten avser extern laddning. Både boende och deras gäster har nyttjat laddplatsen. Första laddkunden registrerades den 31 januari.

Cykelrummet renoverades under våren och togs i bruk i juni. I samband med detta infördes möjlighet att hyra en privat cykelplats.

Samtliga golvplatser har i princip varit uthyrda från start och någon kö finns inte. Gratisplatser för pulkor, små barncyklar, rullstol och barnvagnar används i stor utsträckning. Parkeringsplatserna respekteras generellt väl och framkomligheten i rummet är god.

Intäkterna uppgår till cirka 10 000 kr sedan invigningen i juni.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ny städfirma, Kajsa ordning & reda med start 7/5

Övriga uppgifter

Föreningen har haft 14 protokollförda möten under verksamhetsåret. Av dessa har Nabo deltagit på två av dem, 11/3 och 15/12.

Matilda gick in som ordinarie ledamot efter sommaren då Andreas avgick pga flytt.

Vi har haft ett digitalt möte med Nabos jurist om lokalen som hyrs ut för att kunna säga upp den. Uppsägningen ägde rum under december med 3 månaders uppsägningstid.

Årsstämman 2025 genomfördes 20250615.

Städning, målning m.m. gjordes avseende den nya cykelparkeringen som togs i bruk i början av året vilket Karin ansvarade för och gjordes tillsammans med framför allt medlemmar.

Även laddplatserna aktiverades i början av året genom Karins försorg.

Det har varit två städdagar under året, 27/4 och 16/11 med grillfest i samband med städdagarna.

Ett stort projekt gällande fuktskadan har åtgärdats av företaget Frank & Skyttberg. Några detaljer återstår vilket vi har en dialog om tillsammans med Nabo.

För övrigt har det varit löpande underhåll

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 950 895	2 833 698	2 715 994	2 619 888
Resultat efter fin. poster	-509 843	-768 560	-760 507	-3 105 926
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	320 000	320 000	320 000	320 000
Taxeringsvärde	63 200 000	74 591 000	74 591 000	74 591 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	659	628	615
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	75,4	73,4	76,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 707	1 738	1 768	1 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 490	1 491	1 518	1 590
Sparande / kvm totalyta, kr	140	67	121	40
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	19	17	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	194	175	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	35	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	273	247	219	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	4,68	3,01	1,51
Räntekänslighet (%)	2,54	2,63	2,82	3,01

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är visserligen negativt men det beror på avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Annars har året genererat en knapp vinst.

Inga åtgärder behöver därför vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 266 580	-	-	52 266 580
Upplåtelseavgifter	18 479 590	-	-	18 479 590
Fond, yttre underhåll	320 000	-	-	320 000
Balanserat resultat	-10 986 578	-768 560	-	-11 755 138
Årets resultat	-768 560	768 560	-509 843	-509 843
Eget kapital	59 311 032	0	-509 843	58 801 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 755 138
Årets resultat	-509 843
Totalt	-12 264 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	320 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-320 000
Balanseras i ny räkning	-12 264 980
	-12 264 980

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	2 950 896	2 833 698
Övriga rörelseintäkter	3	-1	2 594
Summa rörelseintäkter		2 950 894	2 836 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 374 498	-2 441 770
Övriga externa kostnader	9	-227 184	-230 374
Personalkostnader	10	-147 313	-170 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 300	-519 300
Summa rörelsekostnader		-3 268 295	-3 362 084
RÖRELSERESULTAT		-317 401	-525 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 363	22 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-197 805	-265 762
Summa finansiella poster		-192 442	-242 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-509 843	-768 560
ÅRETS RESULTAT		-509 843	-768 560

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	63 247 262	63 728 174
Markanläggningar	13	71 934	80 922
Maskiner och inventarier	14	211 517	240 917
Summa materiella anläggningstillgångar		63 530 713	64 050 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 530 713	64 050 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 433	19 591
Övriga fordringar	15	1 416 596	1 755 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 066	180 520
Summa kortfristiga fordringar		1 621 095	1 955 459
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 582	62 535
Summa kassa och bank		63 582	62 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 684 677	2 017 995
SUMMA TILLGÅNGAR		65 215 390	66 068 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 746 170	70 746 170
Fond för yttre underhåll		320 000	320 000
Summa bundet eget kapital		71 066 170	71 066 170
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 755 138	-10 986 578
Årets resultat		-509 843	-768 560
Summa ansamlad förlust		-12 264 980	-11 755 138
SUMMA EGET KAPITAL		58 801 190	59 311 032
Avsättningar			
Avsättningar		318 633	318 633
Summa avsättningar		318 633	318 633
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		4 000	4 000
Summa långfristiga skulder		3 004 000	4 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 533 250	5 633 250
Leverantörsskulder		127 999	377 074
Skatteskulder		3 171	9 920
Övriga kortfristiga skulder		2 314	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	424 833	413 485
Summa kortfristiga skulder		3 091 567	6 434 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 215 390	66 068 008

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-317 401	-525 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 300	519 300
	201 899	-6 491
Erhållen ränta	5 363	22 993
Erlagd ränta	-194 091	-265 762
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 171	-249 260
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 673	12 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-246 489	286 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 991	49 327
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-335 991	-50 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 777 765	1 828 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 441 774	1 777 765

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bottnakarlén 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

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	2 177 334	2 137 932
Hysesintäkter, bostäder	634 348	587 242
Hysesintäkter, lokaler	49 944	48 960
Hysesintäkter, p-platser	40 320	38 640
Övriga intäkter	44 442	16 220
Kabel-TV/Bredband	4 508	4 704
Summa	2 950 896	2 833 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	0	400
Övriga rörelseintäkter	0	2 194
Summa	-1	2 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 200	82 896
Städning	52 266	88 236
Besiktning och service	16 098	68 832
Trädgårdsarbete	440	602
Snöskottning	10 688	3 125
Övrigt	1 400	0
Summa	165 092	243 691

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 638	45 101
Bostäder	0	30 458
Bostäder VVS	3 744	0
Tvättstuga	1 369	52 400
Dörrar och lås/porttele	663	900
VA	28 954	18 625
Värme	0	13 426
Ventilation	15 710	0
El	18 906	3 214
Gård/markytor	0	16 250
Försäkringsärende/vattenskada	6 772	11 869
Summa	108 756	192 243

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	-63 425
Värme	0	-4 526
Ventilation	0	-117 688
Fasader	0	-210 000
Gård/markytor	-510 462	-106 250
Summa	-510 462	-501 889

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	108 197	71 535
Uppvärmning	756 738	732 317
Vatten	149 969	130 940
Sophämtning	54 064	55 364
Summa	1 068 968	990 156

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 130	109 298
Tomträttsavgälder	233 700	229 500
Kabel-TV	20 520	20 208
Bredband	22 444	22 444
Arvode teknisk förvaltning	24 987	24 631
Fastighetsskatt	103 440	107 710
Summa	521 221	513 791

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 658	26 122
Övriga förvaltningskostnader	75 341	66 392
Juridiska kostnader	14 138	20 894
Revisionsarvoden	41 495	35 694
Ekonomisk förvaltning	82 552	81 272
Summa	227 184	230 374

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	61 120	95 118
Löner, arbetare	50 980	34 728
Sociala avgifter	35 213	40 794
Summa	147 313	170 640

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 793	265 762
Övriga räntekostnader	12	0
Summa	197 805	265 762

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 674 935	68 674 935
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 674 935	68 674 935
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 946 761	-4 465 849
Årets avskrivning	-480 912	-480 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 427 673	-4 946 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 247 262	63 728 174
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 755 669</i>	<i>22 755 669</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	50 209 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	24 382 000
Summa	63 200 000	74 591 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 910	89 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 910	89 910
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 988	0
Årets avskrivning	-8 988	-8 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 976	-8 988
Utgående restvärde enligt plan	71 934	80 922

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	588 000	588 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	588 000	588 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-347 083	-317 683
Årets avskrivning	-29 400	-29 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-376 483	-347 083
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 517	240 917

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 404	37 969
Övriga fordringar	0	2 150
Nabo Klientmedelskonto	623 410	628 106
Borgo	754 781	1 087 123
Summa	1 416 596	1 755 348

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 523	30 771
Fastighetsskötsel	21 245	21 050
Försäkringspremier	39 334	37 458
Kabel-TV	5 177	5 130
Tomträtt	58 950	57 900
Bredband	5 611	5 611
Förvaltning	24 227	22 601
Summa	185 066	180 520

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-10-02	4,36 %		5 633 250
SEB	2026-04-28	2,93 %	2 533 250	
SEB	2028-04-28	3,65 %	3 000 000	
Summa			5 533 250	5 633 250
Varav kortfristig del			2 533 250	5 633 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 533 250 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 379	11 037
Städning	0	4 004
El	9 151	4 549
Uppvärmning	104 168	100 107
Vatten	37 651	32 834
Utgiftsräntor	4 471	757
Förutbetalda avgifter/hyror	239 542	241 726
Beräknat revisionsarvode	18 471	18 471
Summa	424 833	413 485

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Stockholm

Annica Johansson
Styrelseledamot

Astrid Cardestam
Styrelseledamot

Matilda Tonneman
Styrelseledamot

Nils Nestor
Styrelseledamot

Sven Prohaska
Ordförande

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

Nexia Revision Stockholm
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Sven Prohaska
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-16 16:01:09 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6a525fcd0ab14ba6acb0a6b3be40da88

Underskrift 2

Namn: Nils Nestor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-17 09:34:10 GMT+01:00
Transaktions-ID: 503d67b5a02040998a8a908d099b0d9b

Underskrift 3

Namn: Astrid Cardestam
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-19 09:23:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: ff2afb004faf4ef5aef0261db9ae508f

Underskrift 4

Namn: Annica Johansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-19 16:30:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: d01e43f8a63147f0a9f87337abc1f0fd

Underskrift 5

Namn: Matilda Tonneman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-19 18:50:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: f62a656b11b44ff4a4062cac4d032cf9

Underskrift 6

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-20 07:38:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0e0ada9c855942a390cf72a7ca8c3b46

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF BOTTNAKARLEN 1

Org.nr. 769624-7639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bottnakaren 1 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bottnakarlen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2026

Nexia Revision Stockholm

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-20 07:37:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: 877eecf2b17f432d93c4a7194c7c4e52