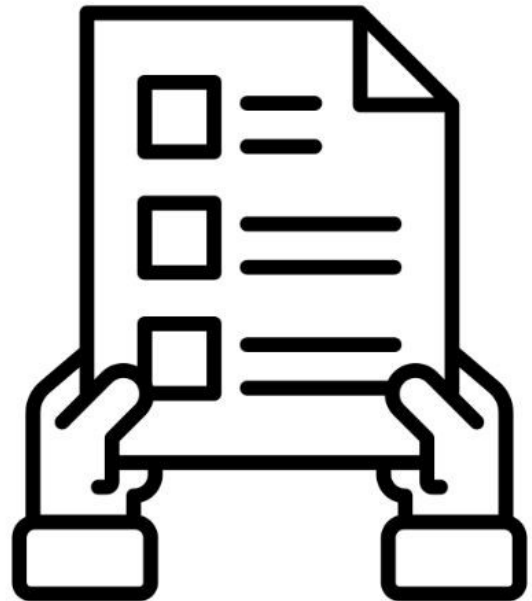


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Bården 1
769607-5220



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Bården 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-06-01 fastigheten Bården 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 19 090 465 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bården 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 252 kvadratmeter. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, varav 29 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och två lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 200 kvadratmeter, varav 1 106 kvm avser bostadsrättsarean och 94 kvm avser hyreslägenheterna. Byggnaden uppfördes 1945. Under åren har renoveringar gjorts. Marken innehas med äganderätt.

2025 - Stamspolning

2024 - Dränering av husets framsida och kortsidor, samt nygjutning av betongtrappa

2023 - Ventilbyte och injustering av element

2022 - Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan

2021 - Installering av nya tvättmaskiner

2019 - Installering av nya entréportar

2017 - Renovering av bottenstammar

2016 - Renovering av trapphusen

2013 - Renovering av elen i trapphusen (belysning inomhus i allmänna utrymmen samt utomhus) och installation av kodlås på tre portar.

2010 - Stambyte och elstigar. Fönsterrenovering. Nybyggd tvättstuga i källarplanet.

2001 - Renovering av yttertak.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och har en tilläggförsäkring hos Anticimex.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 53 444kr (1 724 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 200 000 kr och markvärde 13 200 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen som registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 1 155 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden avsätts årligen ett belopp i enlighet med fastighetens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025 haft följande sammansättning:

Daniel Roos	Ordförande
Frans Kirvelä	Ledamot
Emelie Turander	Ledamot
Jon Nilsson	Suppleant
Jennifer Hertzberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 var ett lugnt år för BRF Bården 1. Vi har skaffat Boappa, vilket har hjälpt till att hålla föreningens IT-behov i en och samma plattform samt reducerat kostnaderna. Efter förra årets dränering så har området utanför huset planterats med gräs, träd och växter. Vi har även sålt en av våra hyresrätter och välkomnat lägenhetens första medlem.

Vad gäller underhåll så har vi även:

- genomfört stamspolning
- skaffat kontrollrutin för husets el
- övergått till K3
- rensat i husets gemensamma förråd (en hel container med grejer slängdes!)
- godkänt anpassningsåtgärder i en av våra portar
- ingått jouravtal
- kontrollerats av miljöförvaltningen, där det framkom att energiprestandan blev cirka 133 kWh/m² och energiklass E.

Likviditeten i föreningen är god och föreningen har inga problem med att finansiera framtida underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 33 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 34 medlemmar.

Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 408	1 214	1 072	1 066
Resultat efter finansiella poster	-801	-2 333	-735	-170
Soliditet (%)	60,4	57,2	68,3	70,4
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 344	10 398	7 233	7 233
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	9 533	9 583	6 667	6 667
Skuldränta (%)	2,8	3,1	2,7	1,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 155	970	848	848
Sparande/kvm totalyta (kr)	-1	-256	-93	110
Räntekänslighet %)	9	11	8	8
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	308	296	282	259
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	86	85	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 1200 kvm bostäder, varav 1 106 kvm bostadsrättsyta samt 94 kvm hyresrättsyta.

I årsavgifterna ingår bredband. (För mer information se BFNAR 2023:1)

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av ökade avskrivningar, samt planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 774 618	3 426 551	1 455 479	-5 687 543	-2 332 810	16 636 295
Ökning av insatskapital	809 333	1 340 667				2 150 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			588 750	-588 750		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 803 843	1 803 843		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 332 810	2 332 810	0
Årets resultat					-800 932	-800 932
Belopp vid årets utgång	20 583 951	4 767 218	240 386	-6 805 260	-800 932	17 985 363

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-6 805 261
Årets resultat	-800 932
	-7 606 193

Behandlas så att

Staddeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	522 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-440 074
I ny räkning överföres	-7 688 619
	-7 606 193

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 408 387	1 213 684
Övriga rörelseintäkter		16 070	26 214
Summa rörelseintäkter		1 424 457	1 239 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 156 389	-2 525 283
Övriga externa kostnader	4	-341 175	-474 034
Personalkostnader	5	-42 054	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 619	-222 242
Summa rörelsekostnader		-1 899 237	-3 263 613
Rörelseresultat		-474 780	-2 023 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-35	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 117	-309 301
Summa finansiella poster		-326 152	-309 095
Resultat efter finansiella poster		-800 932	-2 332 810
Resultat före skatt		-800 932	-2 332 810
Årets resultat		-800 932	-2 332 810

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 315 600	26 670 094
Inventarier, verktyg och installationer	7	184 500	189 625
Summa materiella anläggningstillgångar		26 500 100	26 859 719
Summa anläggningstillgångar		26 500 100	26 859 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 125	0
Övriga fordringar		903	6 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 610	28 754
Summa kortfristiga fordringar		32 638	35 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 265 899	2 181 614
Summa kassa och bank		3 265 899	2 181 614
Summa omsättningstillgångar		3 298 537	2 217 076
SUMMA TILLGÅNGAR		29 798 637	29 076 795

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 351 169	23 201 169
Fond för yttre underhåll		240 386	1 455 479
Summa bundet eget kapital		25 591 555	24 656 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 805 261	-5 687 543
Årets resultat		-800 932	-2 332 810
Summa fritt eget kapital		-7 606 193	-8 020 353
Summa eget kapital		17 985 362	16 636 295
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 440 000	11 500 000
Leverantörsskulder		58 188	650 613
Skatteskulder		103 974	99 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	211 113	190 098
Summa kortfristiga skulder		11 813 275	12 440 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 798 637	29 076 795

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-800 932	-2 332 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		359 619	222 242
Betald skatt		9 990	3 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-431 323	-2 107 354
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 125	1 313
Förändring av kortfristiga fordringar		144	8 031
Förändring av leverantörsskulder		-592 425	101 403
Förändring av kortfristiga skulder		21 014	32 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 005 715	-1 964 054
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		2 150 000	0
Förändring till kreditinstitut		-60 000	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 090 000	3 500 000
Årets kassaflöde		1 084 285	1 535 946
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 181 614	645 668
Likvida medel vid årets slut		3 265 899	2 181 614

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	150 år
Stammar, värme	60 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Ventilation	12 år
Styr och övervakning	15 år
Fjärrvärmecentral	50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens intäkter som består av medlemmarna.

Sparande/m²

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov.

Räntekänslighet

Visar hur många procent föreningen kan behöva höja årsavgifterna om räntorna stiger med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 230 816	1 025 772
Hyror bostäder	131 460	140 404
Kabel-TV och bredband	46 125	46 500
Påminnelseavgifter	-15	1 008
	1 408 386	1 213 684

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 073	35 244
Trädgårdsskötsel	6 813	0
Städkostnader	30 470	17 640
Förvaltningsarvode drift	22 233	19 758
OVK	0	14 338
Reparationer	64 845	112 159
Planerat underhåll	440 074	1 803 843
Fastighetsel	28 376	22 611
Uppvärmning	273 575	273 654
Vatten och avlopp	67 647	58 723
Avfallshantering	48 152	33 346
Fastighetsförsäkring	21 868	20 140
Kabel-TV och bredband	66 483	68 561
Övriga driftkostnader	36 779	45 266
	1 156 388	2 525 283

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	154 920	202 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 694	10 748
Bolagsverket	800	800
Föreningsavgifter	5 120	5 120
Bankkostnader	2 972	3 336
Fastighetsavgift	53 444	50 530
Revisionsarvoden	39 078	24 976
Konsultarvoden	10 816	3 394
Övriga externa kostnader	29 724	1 910
Projektarvoden	2 606	170 538
Mäklarprovisioner	38 000	0
	341 174	474 034

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 054	10 054
	42 054	42 054

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Ingående avskrivningar	-3 441 345	-3 224 228
Årets avskrivningar	-354 494	-217 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 795 839	-3 441 345
Utgående redovisat värde	26 315 600	26 670 094
Taxeringsvärden byggnader	16 200 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	15 000 000
	29 400 000	30 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 250	256 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 250	256 250
Ingående avskrivningar	-66 625	-61 500
Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 750	-66 625
Utgående redovisat värde	184 500	189 625

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	9 391	8 721
Bredband	8 613	7 750
Bostadsrätterna medlemsavgift	4 610	5 120
Brandsäkra Norden	0	3 870
Trappstäd	3 407	3 292
Kabel-tv	2 588	0
	28 609	28 753

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,371	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,371	2026-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2,371	2026-03-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,371	2026-03-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,478	2026-01-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2,442	2026-02-28	2 440 000	2 500 000
			11 440 000	11 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 440 000	-11 500 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 10 Ställda säkerheter

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	117 554	103 585
Upplupna räntekostnader	11 449	13 479
Fjärrvärme	36 315	35 680
Vatten- och avlopp	17 591	15 354
Revision	22 000	22 000
Städning	6 203	0
	211 112	190 098

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-01

Bromma, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Daniel Roos
Ordförande

Frans Kirvelä

Emelie Turander

Vår revisionsberättelse har lämnats

WeAudit Sweden AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL ROOS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 17a7380a36d241[...]00b5f7239f01c

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-04 09:21:04 UTC



Emelie Turander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d8331a46786a1b[...]a8b9e2d50ba61

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-05 07:51:52 UTC



FRANS JALMARI KIRVELÄ (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7b3b66e535a135[...]8121fc30b4d17

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-09 13:18:37 UTC



Emma Karolina Lövström

Extern Revisor

Serienummer: 24fee324c328ee[...]1cea141a9f6fb

IP: 151.177.xxx.xxx

2026-04-09 13:34:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.