

Brf Sthlm Norra Djurgården



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Sthlm Norra Djurgården 1:1

769605-5875

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Sthlm Norra Djurgården (769605-5875) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-13 och nuvarande stadgar 2025-09-22. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen äger fastigheten Demonstrationen 2 i Stockholms kommun omfattande adressen Värtavägen 13 / Valhallavägen 161 med huvudadress Värtavägen 13. Föreningen äger marken och ingen tomträttsavgäld belastar därför föreningen. Tomtytan är för övrigt 920 kvm.

Byggnaden uppfördes år 1932 och en genomgripande renovering gjordes 1996/1997. Renoveringen omfattade bland annat ett komplett köks- och badrumsavloppsstambyte, takåtgärder fönster- och fasadrenovering, nya elstigare och utbyte gamla proppskåp till moderna automatsäkringsskåp m.m. Hösten 2001 fick föreningen köpa den nyrenoverade fastigheten av Diligentia, idag Skandia Fastigheter.

I nedanstående tabell redovisas innehaven:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
35	Lägenheter, bostadsrätt	1 477
1	Lägenhet, hyresrätt	79
1	Lokal, hyresrätt	385

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 20 maj 2025. En extra föreningsstämma genomfördes den 10 september 2025 vilken var föranledd av att medlemmarna skulle anta föreningens omarbetade stadgar en andra gång.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Namn	Roll
Rolf Bergman	Ordförande
Leif Klasson	Ledamot
Jan Lesniewski	Ledamot
Julia Törnvall	Ledamot
Helena Wahlström	Suppleant
Dafina Haziri	Suppleant

Valberedning har utgjorts av Lars Ågren och Fredrik Durkin.

Revisor Anders von Scheele, Rävissor AB.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt med varandra i flera föreningsangelägenheter.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder m.m. genom åren:

År	Åtgärd
2025	Omarbetat föreningens stadgar med nytt registreringsdatum hos Bolagsverket 2025-09-22.
2025	Installerat 18 st säkerhetsdörrar samt lagt beställning på ytterligare sju säkerhetsdörrar att installeras under våren 2026.
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lägenheter och i föreningens lokal med godkänt resultat. Nästa OVK lägenheter ska göras under år 2031 och i lokalen år 2028.
2024	Brandskyddskontroll och sotning av föreningens sex eldstäder. År 2030 resp. 2027 ska förnyade kontroller ske
2024	Uppsättning av skyltar för kameraövervakning och utplacering av kameror på lämpliga ställen i byggnaden.
2024	Utbyte av gammalt gjutjärnsavloppsrör inlagt i vägg i cykelrummet samt relining av fem liggande avloppsrör under källargolvet. Genom denna åtgärd är allt i avloppsrör genomgången och åtgärdat.
2024	Beställning installation säkerhetsdörrar i etapp 1 som omfattar sex säkerhetsdörrar till lägenheterna på bottenvåningen.
2024	Intagande av offerter på 36 brandklassade säkerhetsdörrar från olika leverantörer.
2023	Uppförande av ett sophus för hushålls- och matavfall på föreningens intilliggande mark mot Värtavägen.
2023	Temperatursensorer installerades i flera lägenheter.
2022	Renovering av taket på föreningens lokal samt uppsättning av staket på detta.
2022	Renovering av källarens allmänna utrymmen och undercentralen.
2022	Installation av WC och dusch i undercentralen.
2022	Lysrörsarmatur i källaren ersattes med ledlampor som är rörelsestyrda.
2021	Radonmätning. Värdet långt under gränsvärdet 200 Becquerel. Nästa radonmätning ska göras under 2031.
2021	Sotning av föreningens sex eldstäder.
2021	Den yttre källardörren byttes ut till en ståldörr.

2021	Ny leverantör av bredband 1000/1000 gruppabonnemang
2020	Energideklaration av byggnaden. Nästa energideklaration ska göras under 2030.
2019	Ventilationssystemet i bilverkstaden byttes ut.
2019	Spolning av alla köks- och badrumsavloppsstammar.
2018-2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) lägenheter med godkänt resultat. Nästa OVK lägenheter ska göras 2025.
2014	Målning fönster mot Värtavägen.
2013	Rengöring och boning av marmorgolven i trapphuset
2013	Renovering av hissen.
2012	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat.
2007	Installation av bullerdämpande isolerglas i fönstren mot bl.a. Värtavägen.
2007	Avtal med Com hem.
2005	Målning av tak och fönster.
2005	Installation av bredband 10/100 Ownit.
2003	Installation av fjärrvärme med tillhörande undercentral.
1996-1997	Genomgripande renovering av byggnaden med bl.a. nya avloppsstammar för kök och badrum, nya elstigare med automatsäkringsskåp i lägenheterna, fasaderna samt översyn taket m.m.

Större planerade underhållsåtgärder

År	Åtgärd
2026	Utbyte av takarmaturen i trapphuset Värtavägen 13.
2026	Fortsatt arbete med fönsterbesiktning och omkittning/bättringsmålning av dessa där så behövs.
2026	Fortsatt planering av utbyte och installation av föreningens återstående elva lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
2026	Inventering av radiatorventiler med ett ev. utbyte av dessa.

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse skett där en lägenhet tillförts en grannlägenhet. En andrahandsuthyrning som beviljats av styrelsen pågår och vederbörande debiteras andrahandsavgift.

Antal medlemmar 2025-01-01	53
Antal medlemmar som gått ur föreningen 2025	3
Antal medlemmar som tillkommit under 2025	3
Antal medlemmar 2025-12-31	53

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissen	Hissen AB
Fastighetsförsäkringen	Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret m.m.

Under året har översynen av föreningens olika avtal fortgått. Detta har bl.a. lett till att föreningen fr.o.m. 1 januari 2026 bytt ekonomisk förvaltare till firma Calculare AB. Vidare sades den tekniska förvaltningen upp fr.o.m. 1 juli 2025 och dessa frågor och planering av byggnadens underhåll m.m. hanteras i fortsättningen av styrelsen. Utöver detta bytte föreningen städbolag till Filteo vilka svarar för städningen i föreningens byggnad fr.o.m. 1 juli 2025. Även snöskottningsavtalet m.fl. avtal sades upp under 2025. Med alla dessa åtgärder liksom de åtgärder som vidtogs under 2024 med Brandkontoret som nytt fastighetsförsäkringsbolag och ny hissfirmas i form av Hissen AB räknar styrelsen med kraftfullt minskade utgifter för föreningen under 2026. Styrelsens bedömning är att besparingen ligger på över 200 000 kr för hela 2026.

Styrelsen har under hösten gett Fastighetsägarna i uppdrag att undersöka om föreningen kan få någon retroaktiv momsåterbäring från Skatteverket gällande åren 2019 - 2024. Om inlämnade beräkningar godkänns av Skatteverket kan föreningen få tillbaka ca 170 000 kr.

Då det gäller föreningens lån om 13,3 mkr så har det inledningsvis varit en hög ränta som belastat föreningens ekonomi. Succesivt har dock räntan gått ner vilket för föreningen har inneburit en förbättrad ekonomi. Den totala minskningen av föreningens ränteutgifter under 2025 beräknas bli ca 200 000 kr mindre räknat på årsbasis jämfört med 2024 vilket är ett värdefullt ekonomiskt tillskott för föreningen.

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots räntor på 2,5 %, höjda avgifter på både fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophantering, står sig starkt ekonomiskt inför framtiden. Bedömningen grundar sig bland annat på att föreningens kvarvarande hyresrätt, en lägenhet om 79 kvm, har ett icke försumbart marknadsvärde vilket kommer att stärka föreningens ekonomi den dag den ombildas och avyttras. Vidare har föreningen en vind om ca 200 kvm som idag innehåller vindsförråd men på sikt kan omvandlas till vindslägenheter. Även vinden torde ha ett högt marknadsvärde. Föreningen har idag ett hyresavtal med bilverkstaden Speedy fram till 31 mars 2028 vilket säkerställer ett stabilt inflöde av ca 640 000 kr/år till föreningen. Hur denna hyreslokal om ca 385 kvm skulle kunna disponeras efter 2028 har inte diskuterats vidare. Sammantaget är styrelsens förhoppning att föreningen på sikt kommer bli skuldfri.

Föreningen har genom åren genomfört flera stora och tunga underhållsåtgärder liksom andra fastighetsförbättringar vilket innebär att kostnaderna för dessa åtgärder nu ligger bakom oss. Detta innebär också att föreningens byggnad är i gott skick vilket är värt att påpeka. Det framtida underhållet kommer att begränsas till att omfatta i princip bara löpande underhåll under många år framöver undantaget då den obligatoriska ombyggnaden av hissen vilken kommer ske på några års sikt samt pågående utbyte av gamla lägenhetsdörrar i trä till säkerhetsdörrar som är brandklassade. Inga nya lån har upptagits för att finansiera de hittills 18 säkerhetsdörrar som installerats i föreningens byggnad under 2025. Styrelsen gör bedömningen att även de återstående 18 säkerhetsdörrarna som kvarstår att installera finansieras helt med medel ur kassan. Detta innebär att efter dessa genomförda underhållsåtgärder kommer det att finnas utrymme för en sänkning av årsavgiften samt visst utrymme för en årlig frivillig amortering om inget oförutsett inträffar.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2024 med 30 % och under 2025 har årsavgiften varit oförändrad vilket gäller tills vidare.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 301 kr/m². Årets negativa kassaflöde beror på stora investeringar i säkerhetsdörrar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 327	2 316	1 939	1 770
Resultat efter fin. poster (tkr)	-149	-553	-456	-710
Soliditet (%)	65	65	65	66

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr) *	987	987	759
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 852	6 852	6 852
Sparande per kvm totalyta (kr)	301	132	38
Räntekänslighet (%)	9%	9%	12%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	336	281	263
Skuldsättning per kvm brf yta/kr	9 005	9 005	9 005
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	63	63%	58%

Nyckeltalen är beräknade utifrån ytuppgifter från fastighetstaxering 2025

* Avser genomsnittlig årsavgift per kvm.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader , sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångarna

Årsavgifter kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna

Årsavgifter / totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 644 272	2 381 967	2 189 497	-8 375 194	-553 459	25 287 083

Resultatdisposition enl föreningsstämma

Förändring av fond för yttre underhåll			5 948	-5 948		
Balanseras i ny räkning				-553 459	553 459	
Årets resultat					-148 852	-148 852
Belopp vid årets utgång	<u>29 644 272</u>	<u>2 381 967</u>	<u>2 195 445</u>	<u>-8 934 601</u>	<u>-148 852</u>	<u>25 138 231</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 934 601
Årets resultat	<u>-148 852</u>
Totalt	-9 083 453

Avsättning till yttre fond	107 487
Uttag ur yttre fond	-25 451
Balanseras i ny räkning	<u>-9 165 489</u>
Summa	-9 083 453

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 326 628	2 315 945
Övriga rörelseintäkter	3	43 573	27 326
Summa rörelseintäkter		2 370 201	2 343 271
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 369 848	-1 729 446
Övriga externa kostnader	5	-21 377	-35 124
Personalkostnader och arvoden	6	-49 068	-50 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 823	-526 518
Summa rörelsekostnader		-2 147 116	-2 341 535
Rörelseresultat		223 085	1 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 084	14 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 020	-569 699
Summa finansiella poster		-371 936	-555 196
Resultat efter finansiella poster		-148 851	-553 460
Resultat före skatt		-148 851	-553 460
Skatter			
Årets resultat		-148 852	-553 459

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 061 426	38 180 034
Inventarier, maskiner och installationer	8	70 362	73 577
Summa materiella anläggningstillgångar		38 131 788	38 253 611
Summa anläggningstillgångar		38 131 788	38 253 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	374 866	930 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 945	44 684
Summa kortfristiga fordringar		490 811	974 702
Summa omsättningstillgångar		490 811	974 702
SUMMA TILLGÅNGAR		38 622 599	39 228 313

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 026 239	32 026 239
Fond för yttre underhåll		2 195 445	2 189 497
Summa bundet eget kapital		34 221 684	34 215 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 934 601	-8 375 194
Årets resultat		-148 852	-553 459
Summa fritt eget kapital		-9 083 453	-8 928 653
Summa eget kapital		25 138 231	25 287 083
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	0
Summa långfristiga skulder		4 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 300 000	13 300 000
Leverantörsskulder		33 338	364 238
Skatteskulder		18 681	8 738
Övriga skulder		0	20 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 349	247 387
Summa kortfristiga skulder		9 484 368	13 941 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 622 599	39 228 313

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223 084	1 737
Avskrivningar	706 823	526 518
Erlagd ränta och ränteintäkter	-371 936	-555 197
	<u>557 971</u>	<u>-26 942</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 971	-26 942
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	0	3 695
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-70 562	66 246
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-330 900	176 158
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-125 963	-156 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 546	62 276
Investeringsverksamheten		0
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-585 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-585 000	0
Finansieringsverksamheten		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-554 454	62 276
Likvida medel vid årets början	914 981	852 705
Likvida medel vid årets slut	360 527	914 981

Klientmedel hanteras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar

värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 457 832	1 457 832
Hyror	868 801	858 112
Övriga hyresintäkter	-5	1
	<u>2 326 628</u>	<u>2 315 945</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 298	9 669
Övrigt	36 275	17 657
Summa	<u>43 573</u>	<u>27 326</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	52 382	92 513
Städning	37 624	35 640
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 062	8 000
Trädgårdsskötsel	12 551	35 118
Snöröjning	13 906	24 240
Sotning	0	10 127
Reparationer	87 765	103 499
El	61 077	54 395
Uppvärmning	404 160	389 698
Vatten	187 445	100 889
Sophämtning	101 884	115 173
Försäkringspremie	50 424	61 365
Fastighetsavgift bostäder	62 064	58 680
Fastighetsskatt lokaler	80 620	71 630
Övriga fastighetskostnader	10 184	19 539
Kabel-tv/Bredband/IT	41 001	39 905
Förvaltningsarvode ekonomi	115 769	113 195
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 086	1 804
Juridiska åtgärder	0	92 371
Övriga externa tjänster (inkl panter och överlåtelser)	17 394	19 124
	<u>1 344 398</u>	<u>1 446 905</u>
Planerat underhåll		
Ventilation	25 450	
Planerat underhåll avloppsrör	0	282 541
	<u></u>	<u></u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 369 848	1 729 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionarvode	21 377	35 124
Summa	21 377	35 124

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 068	10 447
	<u>49 068</u>	<u>50 447</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 253 967	34 886 850
-Ombyggnad	0	367 117
-Årets investering	585 000	0
-Mark	11 346 700	11 346 700
	47 185 667	46 600 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 420 633	-7 897 330
-Årets avskrivning enligt plan	-703 608	-523 303
	-9 124 241	-8 420 633
Redovisat värde vid årets slut	38 061 426	38 180 034
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 369 000	35 533 000
Mark	57 693 000	60 630 000
	100 062 000	96 163 000
Bostäder	92 000 000	89 000 000
Lokaler	8 062 000	7 163 000
	100 062 000	96 163 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	207 356	207 356
	207 356	207 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 779	-130 564
-Årets avskrivning enligt plan	-3 215	-3 215
	-136 994	-133 779
Redovisat värde vid årets slut	70 362	73 577

Not 9 Övriga fordringar

	2025	2024
Avräkningskonto Fastighetsägarna	360 527	914 981
Övriga fordringar	14 339	15 037
Summa	374 866	930 018

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB *96	2026-04-28	2,57%	3 500 000	0	3 500 000
SEB *54	2027-06-28	2,59%	4 000 000	0	4 000 000
SEB *24	2026-09-28	2,38%	2 300 000	0	2 300 000
SEB *40	2026-08-28	2,40%	3 500 000	0	3 500 000
			13 300 000	0	13 300 000
Varav långfristig del			-4 000 000		0
Varav kortfristig del			-9 300 000		-13 300 000
			0		0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 279 026	23 279 026
Summa ställda säkerheter	23 279 026	23 279 026

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-13.

Rolf Bergman
Styrelseordförande

Julia Törnwall
Ledamot

Leif Klasson
Ledamot

Jan Lesniewski
Ledamot

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders von Scheele
Rävisor AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 09:26

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 16.04.2026 14:21

DOCUMENT ID:

Bk1dNL03Ze

ENVELOPE ID:

HJ0D4I0nZx-Bk1dNL03Ze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Sthlm N. Djurgården.pdf
19 pages

SHA-512:

040a4548baba3a51bd4b6eb5ddcf1870af50c083e3e522
75a3dc6ef957eabf1ecf6daf013ca9cc04a566cdd5a5083
09f0f4abe597646e5cdc19ff77f5dd4df22

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
ROLF BERGMAN rolfbergman@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:16 16.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/30) IP: 94.234.80.112
JAN LESNIEWSKI janlesniewski1@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:34 16.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/25) IP: 195.178.178.197
Leif Klasson leif.klasson@treotec.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:57 16.04.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/27) IP: 31.208.186.164
JULIA TÖRNVALL tornvall.julia@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:07 17.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/26) IP: 109.124.141.162
CARL ERIK ANDERS VON S CHÉELE anders@ramshammar.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:26 20.04.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 83.140.88.162

* 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 Sthlm Norra Djurgården 1:1, 769605-5875.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sthlm Norra Djurgården 1:1** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Sthlm Norra Djurgården 1:1** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 13:52

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 20.04.2026 11:47

DOCUMENT ID:

Sk6Mlu7p-l

ENVELOPE ID:

Sk3M8dXaWg-Sk6Mlu7p-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sthlm Na Djurgården - 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2439e430947d6c01b9d88d8b4e15d7fadd88a9b5a9abc
3afc0bd3f25fd43077dd6f5b184868c453ebb8efcf2d9f90
2a996ecf472b687fa202128b255bcf77b53

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE	Signed	20.04.2026 13:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05)
anders@ramshammar.se	Authenticated	20.04.2026 13:52	Low	IP: 83.140.88.162

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed