

Årsredovisning 2025

Brf Svarttärnan

769627-9012



 SyY5Kvvn-e-rk9cKDPnWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svarttärnan

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandhamn 3	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 396 900 kr/år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 774 kvm. Byggnadernas totalyta inkl garage är 5874 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningen disponerar över 52 parkeringsplatser varav 41 i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till boende.

Styrelsens sammansättning

Imran Rahman	Ordförande
Göran Areström	Styrelseledamot
Dan Sennerby	Styrelseledamot
Jeanette Bahrman	Styrelseledamot
Robert Björkendal	Suppleant

Valberedning

Gunnar Ståhl
Bo Talldahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Westlund Myrén	Revisorssuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	ADB Fastighetsservice AB
Hissar	Kone AB
Trappstädning	Städpoolen AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. En tillsammans med Sandhamn 1 (AB Familjebostäder) och två tillsammans med Sandhamn 2 (Brf Krickan).

GA:1 omfattar väg, gångbana, parkeringsplatser, grönytor, träd och annan växtlighet, belysningsanläggning, dagvattenbrunnar och ledningar.

GA:2 omfattar en garageanläggning med port, ventilation och belysning. Andelstalen för GA:2 är 55 och 41 (Sandhamn 2/ Sandhamn 3).

GA:3 omfattar innegård med trappor, belysning, anordning för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamhetsanläggningar. Andelstalen för GA:3 är 83 och 66 (Sandhamn 2/ Sandhamn 3).

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är negativt. Anledningen till underskottet är avskrivningar på föreningens fastighet.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för 2025 är i linje med budgeterat resultat.

Föreningens största kostnadspost är räntekostnaden. Föreningens samtliga lån har omsatts i november 2025.

Föreningen hade under 2025 ett positivt kassaflöde, mer information i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar kontinuerligt med genomgång av föreningens avtal.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har en ventilationsrengöring genomförts och därefter även en OVK-besiktning.

Vidare har byte av vattenmätare i samtliga lägenheter genomförts.

Styrelsen har påbörjat en genomgång för att effektivisera el- och värmesystemen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 105 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 738 039	4 601 526	4 414 638	4 239 345
Resultat efter fin. poster	-831 679	-918 534	-563 552	-875 714
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	1 140 326	1 092 606	949 386	883 190
Taxeringsvärde	159 249 000	156 306 000	156 306 000	156 306 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	864	823	783
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	89,5	88,1	88,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 817	9 009	9 202	9 394
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 166	7 322	7 479	7 635
Sparande / kvm totalyta, kr	179	173	217	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	27	25	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	87	80	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	29	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	144	129	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,41	1,57	1,47
Räntekänslighet (%)	9,84	10,43	11,18	12,00

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 vatten (totalt 160 597 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningens resultat för 2025 är negativt. Anledningen till underskottet är avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	107 310 000	-	-	107 310 000
Upplåtelseavgifter	62 007 000	-	-	62 007 000
Fond, yttre underhåll	1 092 606	-	47 720	1 140 326
Balanserat resultat	-6 167 436	-918 534	-47 720	-7 133 690
Årets resultat	-918 534	918 534	-831 679	-831 679
Eget kapital	163 323 636	0	-831 679	162 491 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 133 690
Årets resultat	-831 679
Totalt	-7 965 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	143 220
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 643
Balanseras i ny räkning	-8 061 946
	-7 965 369

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	4 738 039	4 601 526
Övriga rörelseintäkter	3	26 575	5 935
Summa rörelseintäkter		4 764 614	4 607 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 340 518	-2 296 340
Övriga externa kostnader	9	-317 770	-279 199
Personalkostnader	10	-95 666	-106 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 516	-1 836 516
Summa rörelsekostnader		-4 590 470	-4 518 326
RÖRELSERESULTAT		174 144	89 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 310	39 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 030 133	-1 046 812
Summa finansiella poster		-1 005 823	-1 007 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-831 679	-918 534
ÅRETS RESULTAT		-831 679	-918 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	202 887 088	204 723 604
Summa materiella anläggningstillgångar		202 887 088	204 723 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 887 088	204 723 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 477	12 981
Övriga fordringar	13	22 929	51 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	315 804	322 905
Summa kortfristiga fordringar		367 210	387 134
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 320 907	0
Summa kortfristiga placeringar		1 320 907	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 026 436	2 158 471
Summa kassa och bank		1 026 436	2 158 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 714 552	2 545 605
SUMMA TILLGÅNGAR		205 601 640	207 269 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 317 000	169 317 000
Fond för yttre underhåll		1 140 326	1 092 606
Summa bundet eget kapital		170 457 326	170 409 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 133 690	-6 167 436
Årets resultat		-831 679	-918 534
Summa fritt eget kapital		-7 965 369	-7 085 970
SUMMA EGET KAPITAL		162 491 957	163 323 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 717 975	0
Summa långfristiga skulder		20 717 975	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 373 500	43 010 575
Leverantörsskulder		283 043	221 766
Skatteskulder		678	1 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	734 487	711 984
Summa kortfristiga skulder		22 391 708	43 945 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 601 640	207 269 209

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	174 144	89 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 836 516	1 836 516
	2 010 660	1 925 651
Erhållen ränta	24 310	39 143
Erlagd ränta	-1 023 290	-1 049 893
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 680	914 901
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 924	-8 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 367	-118 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 107 971	788 042
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-919 100	-919 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-919 100	-919 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	188 871	-131 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 158 471	2 289 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 347 343	2 158 471

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svarttärnan 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 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	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placering klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 942 300	3 827 662
Hysesintäkter, p-platser	445 182	457 412
Övriga intäkter	19 433	18 384
Årsavgifter, TV/Bredband	174 240	174 240
Vatten	156 884	123 828
Summa	4 738 039	4 601 526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	2 815	-5
Erhållna bidrag	23 760	5 940
Summa	26 575	5 935

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	2 815	0
Tekniskförvaltning och fastighetsskötsel	63 157	62 802
Besiktning och service	151 262	112 872
Städning	142 473	127 174
Yttre skötsel/snöröjning	77 930	83 365
Summa	437 637	386 213

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	150 854	159 595
Summa	150 854	159 595

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	46 643	95 500
Summa	46 643	95 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	163 881	158 349
Uppvärmning	550 285	512 890
Vatten	189 829	172 799
Sophämtning	108 623	98 998
Summa	1 012 618	943 036

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Övrigt	265	1 575
Fastighetsförsäkringar	82 795	79 205
Tomträttsavgälder	396 900	396 900
TV/Bredband	180 316	201 256
Fastighetsskatt	32 490	33 060
Summa	692 766	711 996

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Gemensamhetsanläggningar	91 083	76 912
Förbrukningsmaterial	13 220	3 438
Övriga förvaltningskostnader	69 088	51 690
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	121 880	124 659
Summa	317 770	279 199

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	80 600	85 950
Sociala avgifter	15 066	20 321
Summa	95 666	106 271

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 030 133	1 046 226
Övriga räntekostnader	0	586
Summa	1 030 133	1 046 812

NOT 12, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 267 000	221 267 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 267 000	221 267 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 543 396	-14 706 880
Årets avskrivning	-1 836 516	-1 836 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 379 912	-16 543 396
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 887 088	204 723 604
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 249 000	117 306 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	39 000 000
Summa	159 249 000	156 306 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 700	43 063
Skattefordringar	14 169	2 393
Övriga fordringar	60	5 792
Summa	22 929	51 248

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 630	35 284
Fastighetsskötsel	4 009	3 855
Försäkringspremier	31 928	37 120
TV/Bredband	44 203	50 339
Tomträtt	99 225	99 225
Förvaltning	31 563	30 123
Varmvattenförbrukning	63 246	66 959
Summa	315 804	322 905

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	1 320 907	0
Summa	1 320 907	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-11-30	2,29 %	8 454 500	9 354 500
Nordea Hypotek AB	2028-11-15	2,88 %	12 907 200	12 917 200
Nordea Hypotek AB	2026-11-19	2,31 %	12 909 000	12 918 100
Nordea Hypotek AB	2028-11-15	2,86 %	7 820 775	7 820 775
Summa			42 091 475	43 010 575
Varav kortfristig del			21 373 500	43 010 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 495 975 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 765	22 210
El	24 096	27 564
Uppvärmning	54 128	49 783
Utgiftsräntor	125 393	118 550
Vatten	55 436	47 065
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	49 542	49 542
Förutbetalda avgifter/hyror	389 127	381 270
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	734 487	711 984

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har 2026-01-01 höjts med 3 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Dan Sennerby
Styrelseledamot

Göran Areström
Styrelseledamot

Imran Rahman
Ordförande

Jeanette Bahrman
Styrelseledamot

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

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 10:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 11.04.2026 08:26

DOCUMENT ID:

rk9cKDPnWx

ENVELOPE ID:

SyY5Kvvn-e-rk9cKDPnWx

DOCUMENT NAME:

Brf Svarttärnan, 769627-9012 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

be578411d6bfe110e089414755db87ab9a745b9f4c2fdd
279d43b51d66248696462f6e92ea7b849cf2a3ee21dbcd
c56e2af3ee7dd20ef11951525ca22fa791b6

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. Claes Göran Areström goran.arestrom@telia.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 12:36 11.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.220
2. JEANETTE BAHRMAN jeanette.bahrman@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 16:13 11.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.226.66
3. IMRAN RAHMAN imran.rahman@svarttarna.n.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:03 13.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.254.107
4. DAN SENNERBY dan.sennerby@svarttarna.n.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 10:26 12.04.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.96.46.172
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:41 22.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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