

# Årsredovisning 2025

Brf Kvarteret Lodjuret

769600-4584



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Lodjuret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lodjuret 11	1994	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 159 bostadsrätter om totalt 10 144 kvm och 1 lokal om 268 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 939 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stig Anders Bälter	Ordförande
Anna Kerstin Palmqvist	Styrelseledamot
Irene Jansson	Styrelseledamot
Lars-Åke Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Petra Jankov, Eva Ahlström

### Firmateckning

Föreningens styrelse samt 2 ledamöter i förening

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt    Revisor                    Borevision i Sverige AB  
Josefin Wibe                Revisorssuppleant    Borevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● Målning och tätning av plåtar runt skorsten  
● Byte av värme termostater

## Planerade underhåll

**2026** ● Byte av värme termostater i samtliga lägenheter

## Avtal med leverantörer

Bredband och Tv            Tele2 Sverige AB  
Ekonomisk förvaltning    Brf Ekonomen i Stockholm AB  
Fastighetsskötsel        Fastighetsallians Sthlm AB  
Trappstädning            Drott24 Städ o Flytt AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Efter att budgeten antagits för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja 2026 års avgiften med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 106 515	8 919 805	8 221 843	8 048 587
Resultat efter fin. poster	-968 304	-379 108	-1 084 341	534 788
Soliditet (%)	33	34	34	35
Yttre fond	3 435 941	2 918 497	2 787 640	2 775 438
Taxeringsvärde	209 846 000	215 476 000	215 476 000	215 476 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	712	694	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	86,52	85,93	86,96
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 799	6 829	6 854	6 857
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 305	6 654	6 678	6 680
Sparande / kvm totalyta, kr	98	87	71	224
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	11	12	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	124	124	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	41	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	177	170	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	4,02	3,80	-
Räntekänslighet (%)	8,94	8,79	9,63	10,31

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

En stor del av förlusten utgörs av ändrad avskrivningsmetod. Därtill kommer obudgeterad takrenovering samt betydande ökning av driftskostnader (fjärrvärme, vatten, sophämtning etc).

Föreningen kommer att kunna fullfölja sina åtaganden med det negativa resultatet. Dels p g a av en stabil ekonomi, dels genom åtgärden höjda medlemsavgifter (10%).

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 943 000	-	-	22 943 000
Fond, yttre underhåll	2 918 497	-	517 444	3 435 941
Balanserat resultat	11 067 929	-379 108	-517 444	10 171 377
Årets resultat	-379 108	379 108	-968 304	-968 304
<b>Eget kapital</b>	<b>36 550 318</b>	<b>0</b>	<b>-968 304</b>	<b>35 582 014</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 171 377
Årets resultat	-968 304
<b>Totalt</b>	<b>9 203 073</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	629 538
Att från yttre fond i anspråk ta	-284 500
Balanseras i ny räkning	8 858 035
	<b>9 203 073</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 106 515	8 919 805
Övriga rörelseintäkter	3	-5	65 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 106 511</b>	<b>8 985 275</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 510 655	-4 555 245
Övriga externa kostnader	9	-404 911	-410 451
Personalkostnader	10	-249 239	-370 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 758 420	-1 155 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 923 225</b>	<b>-6 492 252</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 183 286</b>	<b>2 493 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		289 367	-87 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 440 956	-2 784 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 151 589</b>	<b>-2 872 131</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-968 304</b>	<b>-379 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-968 304</b>	<b>-379 108</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	99 042 506	100 546 348
Maskiner och inventarier	13	111 075	120 087
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 153 581</b>	<b>100 666 435</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	3 674 030
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>3 674 030</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 158 581</b>	<b>104 340 465</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		93 235	23 961
Övriga fordringar	15	1 035 187	613 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	360 554	328 943
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 488 976</b>	<b>966 694</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 616 783	2 100 462
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 616 783</b>	<b>2 100 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 105 759</b>	<b>3 067 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 264 340</b>	<b>107 407 621</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll		3 435 941	2 918 497
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 378 941</b>	<b>25 861 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 171 377	11 067 929
Årets resultat		-968 304	-379 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 203 073</b>	<b>10 688 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 582 014</b>	<b>36 550 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	48 489 008	0
Övriga långfristiga skulder		61 550	61 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 550 558</b>	<b>61 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 477 547	69 216 563
Leverantörsskulder		233 815	422 419
Skatteskulder		24 820	26 192
Övriga kortfristiga skulder		-2 026	1 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 397 612	1 128 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 131 768</b>	<b>70 795 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 264 340</b>	<b>107 407 621</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 183 286</b>	<b>2 493 023</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 758 420	1 155 938
	<b>2 941 706</b>	<b>3 648 961</b>
Erhållen ränta	289 367	-87 232
Erlagd ränta	-2 598 327	-2 783 636
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>632 745</b>	<b>778 093</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 024	397 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	232 401	-562 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>775 122</b>	<b>612 237</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-245 566	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 000 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	3 669 030	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>423 464</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-250 008	-250 008
Depositioner	0	6 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-250 008</b>	<b>-243 308</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>948 579</b>	<b>368 929</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 645 932</b>	<b>2 277 003</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 594 511</b>	<b>2 645 932</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Lodjuret är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	7,46 %
Fasader	3,73 %
Balkonger	2,49 %
Fönster	2,49 %
Stamledningar VA	3,73 %
Stamledningar Värme	1,49 - 5,00 %
Styr & övervakning	7,46 %
Ventilation	3,73 %
El	2,49 %
Hissar	3,73 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 717 524	7 717 526
Hysesintäkter, lokaler	750 708	618 697
Hysesintäkter, p-platser	486 250	520 613
Intäkter förråd	16 485	12 600
Intäktssreduktion	-260	-34 529
Övriga intäkter	135 808	84 898
<b>Summa</b>	<b>9 106 515</b>	<b>8 919 805</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-72
Övriga intäkter	0	65 542
<b>Summa</b>	<b>-5</b>	<b>65 470</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	207 716	280 182
Besiktning och service	142 942	188 593
Miljötillsyn	0	5 849
Övrigt	46 993	45 635
Städning	358 721	251 773
Trädgårdsarbete	136 952	61 588
Snöskottning	112 495	97 326
<b>Summa</b>	<b>1 005 819</b>	<b>930 945</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	35 500	0
Trapphus/port/entr	840	30 792
Källarutrymmen	0	4 500
Soprum/miljöanläggning	2 240	0
Dörrar och lås/porttele	51 125	0
VA	45 354	23 546
Värme	0	1 978
Ventilation	26 245	3 283
El	20 140	30 699
Hissar	77 713	63 710
Tak	3 360	13 447
Fönster	1 120	9 104
Balkonger	14 296	0
Gård/markytor	1 400	15 658
Garage och p-platser	1 400	0
Försäkringsärende/vattenskada	58 106	13 433
<b>Summa</b>	<b>338 839</b>	<b>210 149</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	74 723
El	0	54 261
Tak	284 500	0
<b>Summa</b>	<b>284 500</b>	<b>128 984</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel *	190 505	113 455
Uppvärmning *	1 621 890	1 293 945
Vatten	505 743	431 700
Sophämtning	448 660	413 582
<b>Summa</b>	<b>2 766 798</b>	<b>2 252 682</b>

\* Pga felperiodisering av fakturor för el och fjärrvärme (december 2024) blir kostnaderna mellan åren ej jämförbara med varandra.

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	7 236
Fastighetsförsäkringar	257 605	244 609
Självrisker	51 313	0
Bredband (föreningens eget)	4 700	7 245
Bredband/Kabeltv	492 506	485 466
Fastighetsskatt	308 576	287 930
<b>Summa</b>	<b>1 114 700</b>	<b>1 032 485</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	51 464	77 146
Övriga förvaltningskostnader	157 680	146 656
Revisionsarvoden	28 500	24 750
Ekonomisk förvaltning	167 267	161 900
<b>Summa</b>	<b>404 911</b>	<b>410 451</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 150	227 966
Övriga arvoden	41 280	65 000
Löner, tjänstemän	0	29 458
Sociala avgifter	36 809	48 193
<b>Summa</b>	<b>249 239</b>	<b>370 617</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 440 265	2 784 163
Övriga räntekostnader	691	736
<b>Summa</b>	<b>2 440 956</b>	<b>2 784 899</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	130 188 377	130 188 377
Årets inköp	245 566	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>130 433 943</b>	<b>130 188 377</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 642 029	-28 495 098
Årets avskrivning	-1 749 408	-1 146 931
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 391 437</b>	<b>-29 642 029</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>99 042 506</b>	<b>100 546 348</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 100 000</i>	<i>15 100 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	158 931 000	149 297 000
Taxeringsvärde mark	50 915 000	66 179 000
<b>Summa</b>	<b>209 846 000</b>	<b>215 476 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 181 187	1 181 187
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 181 187</b>	<b>1 181 187</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 061 100	-1 052 093
Årets avskrivning	-9 012	-9 007
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 070 112</b>	<b>-1 061 100</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 075</b>	<b>120 087</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	0	3 669 030
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>3 674 030</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 459	68 320
Nabo Klientmedelskonto	977 728	545 470
<b>Summa</b>	<b>1 035 187</b>	<b>613 790</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 324	328 943
Försäkringspremier	132 832	0
Förvaltning	45 398	0
<b>Summa</b>	<b>360 554</b>	<b>328 943</b>

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	3 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2028-12-01	2,87 %	8 809 558	8 809 558
Stadshypotek Handelsbanke	2028-12-01	2,87 %	11 487 152	11 487 152
Stadshypotek Handelsbanke	2028-12-01	2,87 %	17 618 370	17 618 370
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-30	2,78 %	3 533 888	3 533 888
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-30	2,78 %	4 855 193	4 855 193
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-30	2,78 %	4 133 710	4 133 710
Stadshypotek Handelsbanke	2026-01-30	2,78 %	6 954 748	6 954 748
Stadshypotek Handelsbanke	2027-10-30	2,54 %	6 015 428	6 140 432
Stadshypotek Handelsbanke	2027-10-30	2,54 %	5 558 508	5 683 512
<b>Summa</b>			<b>68 966 555</b>	<b>69 216 563</b>
Varav kortfristig del			20 477 547	69 216 563

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

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 602	545 470
Fastighetsskötsel	15 983	0
El	38 309	0
Uppvärmning	165 180	0
Utgiftsräntor	223 152	380 523
Vatten	42 119	29 656
Löner	26 752	114 100
Bredband	536	299
Sociala avgifter	32 505	35 850
Förutbetalda avgifter/hyror	811 474	0
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>1 397 612</b>	<b>1 128 898</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	107 286 000	107 286 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Huddinge

---

Anna Kerstin Palmqvist  
Styrelseledamot

---

Irene Jansson  
Styrelseledamot

---

Lars-Åke Johansson  
Styrelseledamot

---

Stig Anders Bälter  
Ordförande

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

---

Borevision i Sverige AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 18:34

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.04.2026 12:39

**DOCUMENT ID:**

BJASFqsnbg

**ENVELOPE ID:**

HkRHF9i2Wx-BJASFqsnbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kvarteret Lodjuret, 769600-4584 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

25c86dffcb33eb2b3de69e7d29ddb254c8e30a1b7081ecbed7843f414b570147e7a43db54bf198e9b6f0442ce3d0a717db9ad93a583f0e93056b14a08eb0cc2

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. Irene Margareta Jansson irenlodjuret@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:17 14.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.55.16
2. LARS-ÅKE JOHANSSON ljlodjuret@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:26 14.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.34.144
3. Stig Anders Bälter stig.balter@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:00 14.04.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.60.74
4. ANNA KERSTIN PALMQVI ST ocepee@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:36 15.04.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.2.162
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:34 15.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.163.94

\* 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 Brf Kvarteret Lodjuret, org.nr. 769600-4584

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Lodjuret för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Lodjuret för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 18:33

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.04.2026 12:39

**DOCUMENT ID:**

rk1Ut5sh-l

**ENVELOPE ID:**

ryxRBYqsnZl-rk1Ut5sh-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Kvarteret Lodjuret 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

83d73ce91fa0e35eb78726b582cc38124cb1af4d1f42a79f99771926f0e07896be9b438bc097e3e468fbb7ab9d64b3a3453d4d32d1d80bf7a4ebe1529c03cee6

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	15.04.2026 18:33	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	15.04.2026 18:33	Low	IP: 212.112.163.94

\* 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