

Årsredovisning 2025

Brf Forellen 15

769603-8640



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Forellen 15

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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
Forellen 15	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 92 bostadsrätter om totalt 3 680 kvm och 3 lokaler om 1 631 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 265 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils-Göran Trulsson	Ordförande
Jan Egon Stenmark	Styrelseledamot
Lars Mikael Bill	Styrelseledamot
Per-Olof Edberg	Styrelseledamot
Sarah Forssell	Suppleant

Valberedning

Leif Aringer

Firmateckning

Tecknas två i förening

Revisorer

Beatrice Fejde	Auktoriserad revisor	Sonora Revision
Kajsa Viola Christina Björklund	Revisorssuppleant	Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1996 ● Totalrenovering inkl tak, stammar, fönster och fasad.

2013 ● Hissar

Planerade underhåll

2026 ● Entréer

2027 ● Fönstermålning, byte av tätningslister.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötare	Tived

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En tidigare lokal (tandläkarmottagning) har konverterats till bostadsrätt.

Med stöd av ovanstående har föreningen amorterat 8 milj kr under 2025.

Föreningen har genomfört en momsomprövning där den tidigare ytbaserade momsnyckeln har ersatts med en omsättningsbaserad momsnyckel. De extraordinära intäkterna i resultaträkningen hänför sig till denna omprövning.

Föreningen har även ändrat redovisningsprincip från K2 till K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 848 964	7 560 488	7 234 740	6 610 642
Resultat efter fin. poster	1 655 824	446 150	1 485 765	1 809 844
Soliditet (%)	78	71	71	67
Yttre fond	7 149 139	6 541 028	5 596 150	4 732 679
Taxeringsvärde	308 200 000	333 400 000	333 400 000	333 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	256	257	257	257
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	11,8	12,2	12,4	13,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 887	9 208	9 487	11 102
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 748	6 268	6 458	7 557
Sparande / kvm totalyta, kr	482	326	459	593
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	24	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	149	140	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	62	51	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	233	215	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,68	3,02	0,55
Räntekänslighet (%)	26,87	35,77	36,85	43,13

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 121 125	-	803 876	63 925 001
Upplåtelseavgifter	12 372 737	-	5 026 124	17 398 861
Fond, yttre underhåll	6 541 028	-	608 111	7 149 139
Balanserat resultat	6 186 700	446 150	-608 111	6 024 739
Årets resultat	446 150	-446 150	1 655 824	1 655 824
Eget kapital	88 667 740	0	7 485 824	96 153 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 024 739
Årets resultat	1 655 824
Totalt	7 680 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	924 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-438 090
Balanseras i ny räkning	7 194 053
	7 680 563

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	7 848 965	7 560 488
Övriga rörelseintäkter	3	1 427 064	1
Summa rörelseintäkter		9 276 030	7 560 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 937 591	-3 968 106
Övriga externa kostnader	9	-381 506	-703 408
Personalkostnader	10	-735 367	-541 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 854 492	-877 704
Summa rörelsekostnader		-6 908 956	-6 090 535
RÖRELSERESULTAT		2 367 074	1 469 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		237 094	229 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-948 344	-1 253 674
Summa finansiella poster		-711 250	-1 023 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 655 824	446 150
ÅRETS RESULTAT		1 655 824	446 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	119 273 535	121 128 027
Summa materiella anläggningstillgångar		119 273 535	121 128 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 277 035	121 131 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 147 740	286 097
Övriga fordringar	14	2 474 519	3 038 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	191 354	177 290
Summa kortfristiga fordringar		4 813 613	3 501 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 813 613	3 501 413
SUMMA TILLGÅNGAR		124 090 648	124 632 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 323 862	75 493 862
Fond för yttre underhåll		7 149 139	6 541 028
Summa bundet eget kapital		88 473 002	82 034 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 024 739	6 186 700
Årets resultat		1 655 824	446 150
Summa fritt eget kapital		7 680 563	6 632 850
SUMMA EGET KAPITAL		96 153 565	88 667 740
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder		192 145	555 478
Skatteskulder		247 800	37 415
Övriga kortfristiga skulder		623 304	499 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 873 834	1 873 162
Summa kortfristiga skulder		27 937 084	35 965 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 090 648	124 632 940

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 367 074	1 469 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 854 492	877 704
	4 221 566	2 347 658
Erhållen ränta	20 511	18 255
Erlagd ränta	-1 031 036	-1 502 456
Erhållen utdelning	216 583	211 616
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 427 624	1 075 072
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 006 659	-200 049
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 576	368 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475 541	1 243 677
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	78 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	78 202
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 830 000	0
Amortering av lån	-8 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 170 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 694 459	321 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 682 739	2 360 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	988 280	2 682 739

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forellen 15 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	1,09 %
Yttertak	2,17 %
Fasader	4,35 %
Balkonger	2,90 %
Fönster	2,17 %
Stamledningar VA	2,90 %
Stamledningar Värme	1,74 %
Styr & övervakning	4,35 %
Ventilation	2,90 %
El	3,48 %
Hissar	3,48 %

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	930 710	922 584
Hysesintäkter, bostäder	177 680	167 829
Hysesintäkter, lokaler	6 389 708	6 239 060
Kabel-TV/Bredband	7 704	10 104
Intäktssreduktion	0	-85 212
Övriga intäkter	129 805	160 040
Vatten	213 358	146 083
Summa	7 848 965	7 560 488

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	1
Erhållna bidrag	13 764	0
Extraordinära intäkter	1 413 302	0
Summa	1 427 064	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	54 978	61 370
Besiktning och service	160 076	163 420
Städning	141 839	137 368
Övrigt	62 488	75 168
Snöskottning	12 940	26 392
Summa	432 321	463 717

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 195	12 991
Bostäder	0	2 969
Lokaler	100 525	0
Tvättstuga	28 497	5 904
Trapphus/port/entr	11 748	24 275
Dörrar och lås/porttele	4 672	17 102
VA	87 925	124 654
Värme	0	8 517
Ventilation	0	14 080
El	2 644	4 347
Hissar	52 534	146 351
Tak	0	9 031
Fasader	15 613	0
Balkonger	0	332 940
Summa	318 350	703 160

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	49 751	0
Trapphus/port/entré	0	36 018
Soprum/miljöanläggning	46 450	0
Dörrar och lås/porttele	33 192	0
Fasader	29 369	356 071
Fönster	279 329	0
Summa	438 090	392 089

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	121 728	115 825
Uppvärmning	786 601	786 702
Vatten	362 125	324 590
Sophämtning	233 134	198 400
Summa	1 503 588	1 425 517

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 732	94 703
Kabel-TV	147 444	144 666
Bredband	170 734	168 664
Fastighetsskatt	824 332	575 590
Summa	1 245 242	983 623

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 465	28 629
Tele-/datakommunikation	16 907	12 005
Juridiska kostnader	16 182	19 372
Övriga förvaltningskostnader	125 059	377 964
Revisionsarvoden	0	26 726
Ekonomisk förvaltning	66 267	86 382
Överlåtelsekostnad	1 934	0
Pantsättningskostnad	829	0
Konsultkostnader	114 546	139 102
Serv.avg branschorg.	13 316	13 228
Summa	381 506	703 408

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	648 000	470 000
Sociala avgifter	87 367	71 317
Summa	735 367	541 317

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	949 247	1 234 372
Övriga räntekostnader	-903	19 302
Summa	948 344	1 253 674

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 445 393	134 445 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 445 393	134 445 393
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 317 366	-12 439 662
Årets avskrivning	-1 854 492	-877 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 171 858	-13 317 366
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 273 535	121 128 027
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 589 478</i>	<i>32 589 478</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 600 000	172 000 000
Taxeringsvärde mark	169 600 000	161 400 000
Summa	308 200 000	333 400 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 486 239	332 573
Övriga fordringar	0	22 714
Nabo Klientmedelskonto	983 883	2 556 649
Räntekonto	4 397	126 091
Summa	2 474 519	3 038 026

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 815	19 005
Försäkringspremier	49 097	46 415
Kabel-TV	37 325	36 860
Vatten	0	0
Bredband	42 158	41 870
Förvaltning	35 958	33 139
Summa	191 354	177 290

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,08 %	3 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	3,10 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	3,10 %	4 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,11 %	4 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-02-13	3,03 %	4 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,11 %	4 000 000	4 000 000
Summa			25 000 000	33 000 000
Varav kortfristig del			25 000 000	33 000 000

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	25 979	22 296
El	10 115	11 119
Uppvärmning	105 964	101 354
Utgiftsräntor	127 237	209 929
Vatten	66 087	55 557
Förutbetalda avgifter/hyror	1 521 452	1 455 907
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	1 873 834	1 873 162

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Stockholm

Nils-Göran Trulsson
Ordförande

Jan Egon Stenmark
Styrelseledamot

Lars Mikael Bill
Styrelseledamot

Per-Olof Edberg
Styrelseledamot

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

Sonora Revision
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 10:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 17:46

DOCUMENT ID:

rJfyveSXgGg

ENVELOPE ID:

SyyDxSQgMg-rJfyveSXgGg

DOCUMENT NAME:

Brf Forellen 15, 769603-8640 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

bf22c2981e46b6f0ffd083bc3733c334e3eca9a968d22bff
6bc43af9c5aaca2e7f88027d9692456eb9b7e51fff5f34a6
3f41bd40e6b1bb42c65dc370b976aa80

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. Nils-Göran Ingvar Trulsson nilstrulsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:38 26.05.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.189
2. Lars Mikael Bill mikael.bill@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 22:45 26.05.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.193.223
3. Jan Egon Stenmark jan.stenmark@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 08:30 28.05.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.246.90
4. Per-Olof Edberg poedberg@telia.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:50 28.05.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.113.169
5. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 10:21 01.06.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.185

* 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

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forellen 15

Org.nr 769603-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 15 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forellen 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag avstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande med avvikande mening beträffande ansvarsfrihet

Enligt beslut vid ordinarie stämma utgår fast arvode till styrelsens ledamöter om 8,5 pbb á 58.800 kr att fritt fördela inom styrelsen. Under våren 2025 beslutade styrelsen att ge Nils Trulsson ytterligare 150.000 kr. Extra arvodet är utbetalade under våren 2025. När styrelsen beslutar om extra ersättning till sig själv bör aktuella jävsförhållanden beaktas särskilt. Det är inte styrelsen som ska ta beslut om ersättningar för utfört styrelsearbete utan det är stämman som beslutar.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 10:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 17:46

DOCUMENT ID:

rJeywerQIMg

ENVELOPE ID:

BkkvISmxGx-rJeywerQIMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Forellen 15 2025.pdf

5 pages

SHA-512:

cdc5063cdac25a1d908d5d2dcfb8dcfe73ec9e0e65aaa7
9ccdc9fd65c91610256851cd4ad6abaaf082d38bdbe134
1ab45d92e8a1562df19bf330888675740c1c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	01.06.2026 10:21	eID	Swedish BankID
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	01.06.2026 10:15	Low	IP: 20.91.240.185

* 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