

Årsredovisning 2025

Brf Kaprifolen i Järvastaden

769640-4792



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Järvastaden

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-19 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
Linnean 1	2022	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 9 721 kvm och 3 lokaler om 626 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 877 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Rådberg	Ordförande
Chris Nordenswan	Styrelseledamot
Daniel Christopher Albrecht	Styrelseledamot
Jacqueline Fuentes Delgadillo	Styrelseledamot
Jaqueline Shafig	Styrelseledamot
Louise Nathalie Håkansson	Styrelseledamot
Milad Farshid	Styrelseledamot
Leif Allan Lundström	Suppleant
Mona Nathalie Faghihi	Suppleant
Zehra Cigel	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen planerar att ta fram en under 2026.

Avtal med leverantörer

Brandlarm	SOS Alarm Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Vattenfall
Fastighetsboxar	Din Box Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel och städning	Cfab City Förvaltning AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hisservice	Kone AB
Individuell mätning och debitering	Infometric AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Serviceavtal Dörrautomatik	AB Byggbeslag
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
TV och Bredband	Tele 2 Sverige AB
Vatten och Avlopp	Solna Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I stort följer föreningen ekonomisk plan. Lån har förhandlats om till lägre ränta vilket kommer att avspeglas i 2026 års räntekostnader. Amortering har flyttats till lånet med störst räntekostnader. En avgiftshöjning om 5% genomförs för 2026 vilket är något lägre jämfört med ekonomisk plan 6,6%.

Från 1 jan 2026 har vi installerat kameror i garage och gemensamma utrymmen.

Vi har även utökat laddplatser i garaget med 8st platser. Ytterligare laddplatser planeras att installeras under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 53 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 584 035	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 616 649	-	-	-
Soliditet (%)	78	49	1	-
Yttre fond	92 185	-	-	-
Taxeringsvärde	388 345 000	203 364 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 075	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 136	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	174	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	132	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,82	-	-	-

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 el (totalt 306 125 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. En stor del av underskottet är hänförlig till avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig kostnad och inte innebär ett direkt kassautflöde.

Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande och arbetar med att skapa en långsiktigt hållbar ekonomi. Föreningens framtida kostnader och åtaganden bedöms kunna finansieras genom ordinarie intäkter, såsom årsavgifter, garageintäkter och lokalhyror.

Föreningen har samtliga lokaler uthyrda och har även ett längre hyresavtal med Solna stad avseende LSS-boende i fastigheten, vilket bidrar till en stabil intäktsbas. Under året har fler elplatser installerats i garaget, vilket på sikt bedöms kunna bidra till ökade garageintäkter.

Föreningen har även omförhandlat sina lån under 2025 och 2026 och erhållit bättre räntevillkor än de nivåer som låg till grund för den ekonomiska planen. Detta bedöms kunna minska föreningens räntekostnader jämfört med tidigare antaganden.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% för att möta ökade kostnader och stärka föreningens ekonomi. Styrelsen kommer fortsatt att följa utvecklingen av driftkostnader, räntekostnader och framtida underhållsbehov.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningen har förutsättningar att hantera sina framtida ekonomiska åtaganden inom ramen för den löpande ekonomiska planeringen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	291 797 425	-	161 558 575	453 356 000
Upplåtelseavgifter	117 015 700	-	-	117 015 700
Fond, yttre underhåll	0	-	92 185	92 185
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-2 616 649	-2 616 649
Eget kapital	408 813 125	0	159 034 111	567 847 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-2 616 649
Totalt	-2 616 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	291 630
Att från yttre fond i anspråk ta	-157 798
Balanseras i ny räkning	-2 750 481
	-2 616 649

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	10 584 035	0
Övriga rörelseintäkter	3	235 926	0
Summa rörelseintäkter		10 819 961	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 363 517	0
Övriga externa kostnader	9	-544 745	0
Personalkostnader	10	-233 402	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 931 202	0
Summa rörelsekostnader		-9 072 866	0
RÖRELSERESULTAT		1 747 095	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 930	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 365 673	0
Summa finansiella poster		-4 363 744	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 616 649	0
ÅRETS RESULTAT		-2 616 649	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	722 497 012	265 000 000
Maskiner och inventarier	13	31 502	0
Pågående projekt	14	0	451 751 005
Summa materiella anläggningstillgångar		722 528 514	716 751 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		722 528 514	716 751 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		462 603	156 926
Övriga fordringar	15	5 089 554	114 029 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	267 417	289 224
Summa kortfristiga fordringar		5 819 574	114 475 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 819 574	114 475 940
SUMMA TILLGÅNGAR		728 348 088	831 226 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		570 371 700	408 813 125
Fond för yttre underhåll		92 185	0
Summa bundet eget kapital		570 463 885	408 813 125
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-2 616 649	0
Summa ansamlad förlust		-2 616 649	0
SUMMA EGET KAPITAL		567 847 236	408 813 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	118 269 000	0
Övriga långfristiga skulder		67 000	365 062 920
Summa långfristiga skulder		118 336 000	365 062 920
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 000 000	0
Leverantörsskulder		1 161 176	54 245 228
Skatteskulder		1 011 090	0
Övriga kortfristiga skulder		11 655	2 463 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 980 931	642 456
Summa kortfristiga skulder		42 164 852	57 350 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		728 348 088	831 226 945

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 747 095	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 931 202	0
Övrigt	92 185	0
	6 770 482	0
Erhållen ränta	1 930	0
Erlagd ränta	-3 993 282	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 779 129	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	110 621 556	-107 022 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 558 439	10 490 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 842 246	-96 531 553
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 708 711	-119 051 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 708 711	-119 051 005
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	161 558 575	404 301 750
Upptagna lån	156 875 000	199 448 101
Amortering av lån	-365 628 920	-386 146 801
Depositioner	27 000	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47 168 345	217 643 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 965 190	2 060 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 060 492	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 025 682	2 060 492

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Järvastaden 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	133 år
Yttertak	50 år
Fasader	133 år
Stamledningar VA	50 år
Ventilation	50 år
El	60 år
Hissar	25 år
Garage	100 år
Installationer	5 år

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. 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	6 878 300	0
Hysesintäkter, lokaler	1 762 888	0
Hysesintäkter, p-platser	1 224 547	0
Kabel-TV/Bredband	323 088	0
El	361 507	0
Inkassoavgift	86	0
Administrativ avgift, moms	649	0
Administrativ avgift	12 729	0
Andrahandsuthyrning	20 241	0
Summa	10 584 035	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	3 627	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	232 303	0
Summa	235 926	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	134 530	0
Städning	135 431	0
Besiktning och service	222 873	0
Trädgårdsarbete	6 366	0
Övrigt	4 470	0
Summa	503 671	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 205	0
Soprum/miljöanläggning	3 481	0
Dörrar och lås/porttele	10 490	0
VA	2 206	0
El	10 354	0
Hissar	19 504	0
Garage och p-platser	26 702	0
Summa	85 941	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	157 798	0
Summa	157 798	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	725 128	0
Uppvärmning	733 977	0
Vatten	234 706	0
Sophämtning	282 514	0
Summa	1 976 325	0

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	171 943	0
Bredband/Kabeltv	344 389	0
Fastighetsskatt	123 450	0
Summa	639 782	0

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	63 021	0
Juridiska kostnader	328 221	0
Revisionsarvoden	33 721	0
Ekonomisk förvaltning	119 782	0
Summa	544 745	0

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 600	0
Lagstadgade arb giv avg	55 802	0
Summa	233 402	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 365 673	0
Summa	4 365 673	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 000 000	265 000 000
Årets inköp	462 424 716	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	727 424 716	265 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 927 704	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 927 704	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	722 497 012	265 000 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>265 000 000</i>	<i>265 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	299 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	89 345 000	111 364 000
Summa	388 345 000	203 364 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	35 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 498	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 498	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 502	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	451 751 005	332 700 000
Årets investeringar	10 673 711	119 051 005
Omfört till Byggnad	-462 424 716	0
Summa pågående arbeten	0	451 751 005

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	902 133	649 744
Fordran Skanska	143 934	0
Övriga fordringar	9 055	110 833 334
Avräkningskonto Skanska	0	486 220
Nabo Klientmedelskonto	2 971 715	1 364 528
Borgo	1 053 968	695 965
Vilande ingående moms	8 750	0
Summa	5 089 554	114 029 790

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 757	212 833
Försäkringspremier	28 802	0
Förvaltning	30 896	29 957
El	62 962	46 434
Summa	267 417	289 224

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	2,24 %	42 471 000	
Stadshypotek	2026-12-30	2,15 %	38 000 000	
Stadshypotek	2027-12-30	2,84 %	38 000 000	
Stadshypotek	2029-12-30	3,02 %	37 798 000	
Summa			156 269 000	0
Varav kortfristig del			38 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 152 229 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 080	17 501
Fastighetsskötsel	11 093	29 162
Städning	10 968	0
El	86 045	70 527
Uppvärmning	94 913	94 882
Utgiftsräntor	372 391	0
Uppkost löner	177 600	0
Uppl lagst sociala avg	55 802	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 153 039	430 384
Summa	1 980 931	642 456

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	156 875 000	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Solna

Jacob Rådberg
Ordförande

Chris Nordenswan
Styrelseledamot

Daniel Christopher Albrecht
Styrelseledamot

Jacqueline Fuentes Delgadillo
Styrelseledamot

Jaqueline Shafig
Styrelseledamot

Louise Nathalie Håkansson
Styrelseledamot

Milad Farshid
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 17:21

DOCUMENT ID:

HJVF1FsRZI

ENVELOPE ID:

ry7FJtjRWI-HJVF1FsRZI

DOCUMENT NAME:

Brf Kaprifolen i Järvastaden, 769640-4792 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

fed3a18998bcaca93a4e7e0bf99f1f68624beeba48b890b463ba453841499cf2a3d1f3752dc6bc2dbeb6c73b8c7244418d91737ace1475fc3c25a7c2a4ab0e5e

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. JACQUELINE FUENTES D ELGADILLO jacqueline.fd@hotmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:28 08.05.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.149
2. JACOB RÅDBERG jacob.radberg@gmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:47 08.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.150.95
3. LOUISE NATHALIE HÅKA NSSON louisenathalie@hotmail.c om	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:58 08.05.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.223.19
4. Milad Farshid milad.farshid@live.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 19:53 08.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.242.124
5. Daniel Christopher Albrec ht mail@albrechtdaniel.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 19:55 08.05.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. JAQUELINE NILOFAR SHA FIG jaquelineshafig@gmail.co m	 Signed Authenticated	10.05.2026 23:12 10.05.2026 23:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.244.9
7. CHRIS NORDENSWAN chris.swan@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:47 11.05.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.26.208.5
8. SUSANN EVA MARLENE E RIKSSON susann.eriksson@azets.c om	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:30 11.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.89

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Järvastaden, org.nr 769640-4792.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Järvastaden för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Järvastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 17:21

DOCUMENT ID:

BKEYJFiCWx

ENVELOPE ID:

SJ7tkFo0ZI-BKEYJFiCWx

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Kaprifolen i Järvastaden.pdf

2 pages

SHA-512:

a3b67fa52d3e8dee06cd1cef2ef8921c338f318aa48782f

16445869c64686019b98d51c556e68b7caa25da6af47f8

411ebd4a270adbd42280fd35afe6e6acbb2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANN EVA MARLENE E RIKSSON	Signed	11.05.2026 09:39	eID	Swedish BankID
susann.eriksson@azets.c om	Authenticated	11.05.2026 08:54	Low	IP: 208.56.29.89

* 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