

# Årsredovisning 2025

## Brf Konstharts

769639-0975



 HyGxCu\_DRZg-HyegCd\_P0Wg

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Konstharts

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-07 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
Nacka Sicklaön 83:41	2021	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 579 kvm och 3 lokaler om 271 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulrika Ljungqvist	Styrelseledamot
Klas Ebemo	Styrelseledamot
Viktor Ramsten	Styrelseledamot
Zoran Tubic	Styrelseledamot
Alex Kiviorg	Ordförande

### Valberedning

Anette Svenhard

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Robert Malmer      Auktoriserad revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-03. Val av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

#### Planerade underhåll

2027 ● Besiktning taksäkerhet, behandling betonggolv, målning dörrar

2028 ● OVK

2031 ● OVK

2032 ● Besiktning taksäkerhet, behandling betonggolv, målning dörrar, pelare, väggar och tak, smörjning och justering av fönster

2034 ● Energideklaration, OVK. rensning ventilationskanaler

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Com Hem/Tele 2
Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
El	Nacka Energi/Vattenfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Schindler hiss
IMD	Infometric
Lås	Sickla lås
Molntjänst styrsystem	Siemens
Parkeringsgarage	Parkman
Portar	UNA Portar
Städning	Keab
Teknisk förvaltning	WIAB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån omsattes under året med en löptid på 1 år. Räntan på det nya lånet blev 2,44% mot tidigare 3,18%.

Under 2025 har Högsta förvaltningsdomstolen fastslagit att fastighetsägare och därigenom föreningen, får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag istället för ytbaserad fördelning. I praktiken betyder det att föreningen kan beräkna momsavdrag utifrån årsomsättning som kommer från momspliktig lokaluthyrning. Detta har medfört att föreningen har korrigerat tidigare års momsavdrag utifrån årsomsättning och erhållit en momsutbetalning från skatteverket om 158 081 kronor.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 727 070	5 544 731	4 623 431	1 619 110
Resultat efter fin. poster	-217 973	-508 851	-1 642 973	256 072
Soliditet (%)	80	80	80	78
Yttre fond	567 111	403 476	196 818	-
Taxeringsvärde	166 040 000	163 408 000	163 408 000	109 708 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	1 077	882	286
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,15	68,0	67,4	27,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 752	17 935	18 072	18 301
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	16 503	16 675	16 802	17 015
Sparande / kvm totalyta, kr	576	330	40	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	93	132	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	58	59	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	85	39	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	236	230	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	3,68	4,05	-
Räntekänslighet (%)	17,4	16,66	20,49	63,88

**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 och vatten (totalt 381 976 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.

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivning av fastigheten. Enligt gällande redovisningsregler ska avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. På grund av detta kan avskrivningar periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	263 930 000	-	-	263 930 000
Fond, yttre underhåll	403 476	-	163 635	567 111
Balanserat resultat	-1 790 377	-508 851	-163 635	-2 462 863
Årets resultat	-508 851	508 851	-217 973	-217 973
<b>Eget kapital</b>	<b>262 034 248</b>	<b>0</b>	<b>-217 973</b>	<b>261 816 274</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 462 863
Årets resultat	-217 973
<b>Totalt</b>	<b>-2 680 837</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 991
Balanseras i ny räkning	-2 897 828
	<b>-2 680 837</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	5 727 070	5 544 731
Övriga rörelseintäkter	3	158 084	122 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 885 154</b>	<b>5 667 187</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 700 598	-1 798 299
Övriga externa kostnader	9	-149 815	-128 944
Personalkostnader	10	-87 242	-89 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 780 800	-1 780 800
Övriga rörelsekostnader	11	-20 836	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 739 291</b>	<b>-3 797 110</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 145 863</b>	<b>1 870 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 432	4 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 366 268	-2 383 597
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 363 836</b>	<b>-2 378 928</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-217 973</b>	<b>-508 851</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-217 973</b>	<b>-508 851</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 18	324 087 600	325 868 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>324 087 600</b>	<b>325 868 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>324 087 600</b>	<b>325 868 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42	27 056
Övriga fordringar	14	20 600	122 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 114	92 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 756</b>	<b>242 206</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 054 642	1 139 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 054 642</b>	<b>1 139 938</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 171 398</b>	<b>1 382 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>326 258 998</b>	<b>327 250 544</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		263 930 000	263 930 000
Fond för yttre underhåll		567 111	403 476
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 497 111</b>	<b>264 333 476</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 462 863	-1 790 377
Årets resultat		-217 973	-508 851
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 680 837</b>	<b>-2 299 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>261 816 274</b>	<b>262 034 248</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 046 667	52 618 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 046 667</b>	<b>52 618 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 488 333	11 571 667
Leverantörsskulder		0	75 505
Skatteskulder		10 608	124 460
Övriga kortfristiga skulder		68 877	89 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	828 239	736 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 396 057</b>	<b>12 597 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>326 258 998</b>	<b>327 250 544</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 145 863</b>	<b>1 870 077</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 780 800	1 780 800
	<b>3 926 663</b>	<b>3 650 877</b>
Erhållen ränta	2 432	4 669
Erlagd ränta	-2 354 313	-2 316 662
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 574 782</b>	<b>1 338 884</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	125 450	301 513
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-130 527	-475 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 569 704</b>	<b>1 165 029</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-655 000	-491 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-655 000</b>	<b>-491 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>914 704</b>	<b>673 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 139 938</b>	<b>466 159</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 054 642</b>	<b>1 139 938</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Konstharts är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 657 888	3 454 728
Hysesintäkter, lokaler	1 088 433	1 067 088
Hysesintäkter, p-platser	6 250	0
Intäkter internet	67 872	67 872
Intäkt parkeringsbolag	448 267	479 583
Vatten	178 843	161 765
El	219 682	180 468
IMD el Laddstolpar, moms	11 061	14 736
Värme	27 108	27 108
Övriga intäkter	942	57 440
Pantförskrivningsavgift	1 161	12 606
Överlåtelseavgift	13 193	15 643
Andrahandsuthyrning	6 370	5 694
<b>Summa</b>	<b>5 727 070</b>	<b>5 544 731</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	2 413
Övriga intäkter	3	-5
Försäkringsersättning	0	120 048
Återvunnen moms	158 081	0
<b>Summa</b>	<b>158 084</b>	<b>122 456</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	0	2 413
Städning	108 108	96 452
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	170 572	142 444
Besiktning och service	21 024	18 928
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 013	0
Yttre skötsel	2 721	64 694
Övriga köpta tjänster	19 885	20 648
<b>Summa</b>	<b>359 323</b>	<b>345 580</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	70 799	70 041
Rep försäkringskada	0	44 375
<b>Summa</b>	<b>70 799</b>	<b>114 416</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	53 356
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53 356</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	374 082	371 935
Uppvärmning	240 280	234 365
Vatten	324 788	340 711
Sophämtning	95 062	102 443
<b>Summa</b>	<b>1 034 212</b>	<b>1 049 454</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 072	39 531
Självrisker	0	10 500
Kabel-TV	76 792	71 382
Fastighetsskatt	120 400	114 080
<b>Summa</b>	<b>236 264</b>	<b>235 493</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 933	1 288
Övriga förvaltningskostnader	23 615	26 166
Revisionsarvoden	24 087	264
Ekonomisk förvaltning	76 645	72 976
Överlåtelsekostnad	10 290	15 643
Pantsättningskostnad	5 880	12 606
Övriga externa tjänster	7 365	0
<b>Summa</b>	<b>149 815</b>	<b>128 944</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 002
Sociala avgifter	17 242	19 065
<b>Summa</b>	<b>87 242</b>	<b>89 067</b>

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	20 836	0
<b>Summa</b>	<b>20 836</b>	<b>0</b>

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 366 268	2 373 689
Övriga räntekostnader	0	9 908
<b>Summa</b>	<b>2 366 268</b>	<b>2 383 597</b>

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	329 430 000	329 430 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>329 430 000</b>	<b>329 430 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 561 600	-1 780 800
Årets avskrivning	-1 780 800	-1 780 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 342 400</b>	<b>-3 561 600</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>324 087 600</b>	<b>325 868 400</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 876 073</i>	<i>114 876 073</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	115 200 000
Taxeringsvärde mark	39 040 000	48 208 000
<b>Summa</b>	<b>166 040 000</b>	<b>163 408 000</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 657	122 671
Fordringar hos leverantör	18 943	0
<b>Summa</b>	<b>20 600</b>	<b>122 671</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 193	42 711
Försäkringspremier	13 233	12 600
Kabel-TV	18 160	17 920
Förvaltning	20 528	19 248
<b>Summa</b>	<b>96 114</b>	<b>92 479</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,90 %	21 833 334	21 833 334
Stadshypotek AB	2028-10-30	4,34 %	19 868 333	20 523 333
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,71 %	10 916 666	10 916 666
Stadshypotet AB	2026-12-01	2,44 %	10 916 667	10 916 667
<b>Summa</b>			<b>63 535 000</b>	<b>64 190 000</b>
Varav kortfristig del			22 488 333	11 571 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 260 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 015	0
Städning	13 193	7 295
El	45 480	47 634
Uppvärmning	35 595	28 574
Kabel-TV	425	304
Utgiftsräntor	234 633	222 678
Vatten	29 821	0
Uppl kostn renhållningsavg	8 920	2 546
Förutbetalda avgifter/hyror	406 157	402 913
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>828 239</b>	<b>736 944</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 500 000	65 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Föreningen har fattat beslut om att från och med räkenskapsåret 2026 tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Årsredovisningen för räkenskapsåret 2025 har upprättats i enlighet med K2-regelverket (BFNAR 2016:10).

Övergången till K3 innebär ändrade redovisningsprinciper, främst avseende redovisning och avskrivning av materiella anläggningstillgångar. Fullständig tillämpning sker från och med 1 januari 2026.

Föreningen kommer att få hjälp av Grant Thornton för en omprövning av momsavdrag för år 2022.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Nacka

---

Alex Kiviorg  
Ordförande

---

Klas Ebemo  
Styrelseledamot

---

Ulrika Ljungqvist  
Styrelseledamot

---

Viktor Ramsten  
Styrelseledamot

---

Zoran Tubic  
Styrelseledamot

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

---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:00

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 05.05.2026 16:03

**DOCUMENT ID:**

HyegCd\_P0Wg

**ENVELOPE ID:**

HyGxCu\_DRZg-HyegCd\_P0Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Konstharts, 769639-0975 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

aab35b97021d931cf25faf5692230a7fd03fa8f767669c1

377c4616ffdfcde46050aca929fd98bca4fe70c7718efdd9

e9c13a2d1ab6b72c47ad084dff74c0047

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. KARL VIKTOR RAMSTEN viktor.ramsten@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:13 05.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.149
2. ZORAN TUBIC tubic.zoran@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:47 05.05.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.235.6
3. ALEX KIVIORG alex.kiviorg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:13 05.05.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.251.221
4. Ulrika Cecilia Ljungqvist ulrika.ljungqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:33 05.05.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 185.29.113.114
5. Klas Erik Ebemo klasebemo@yahoo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:56 05.05.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.35.161
6. Robert Malmer robert.malmer@mtrevisio.n.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:00 06.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

\* 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 Konstharts

Org.nr 769639-0975

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Konstharts 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisions sed 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

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:09

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 05.05.2026 16:03

**DOCUMENT ID:**

Sygx0\_Ow0Zg

**ENVELOPE ID:**

Hkl0ddv0-l-Sygx0\_Ow0Zg

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ea1d426a639a12098f3dc8fb9b35958e0c76ced4e4b81a  
73f4e332a3e24da9474894444d2ea03dc8a1bb785fa9d1  
86e1c7e4b267ade2a2d5a57d2a89f3891edb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Malmer	Signed	06.05.2026 10:09	eID	Swedish BankID
robert.malmer@mtrevisio n.se	Authenticated	06.05.2026 10:08	Low	IP: 31.208.99.66

\* 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