

Årsredovisning 2025

Brf Grafikern

769624-8298



 SklfkOZwRWx-H1N1ubwRZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grafikern

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Telefonfabriken 5	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners Insurance/Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 873 kvm, fastighetens totalyta inkl garage är 4 913 kvm.

Föreningens disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Lägenhetsfördelning

12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Diana Bude	Ordförande
Anna Emmoth	Styrelseledamot
Gabriel Falkenberg	Styrelseledamot
Linus Lindvall	Styrelseledamot
Philip Hellqvist	Styrelseledamot
Sophie Rousku	Styrelseledamot
Johan Eklund	Suppleant

Valberedning

Stefan Andersson
William Göransson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Beskärning av träd
 - Byte av DUC (Dataundercentral)
 - Byte av friskluftsfilter i lägenheterna
 - Pågrusning
 - Rengöring av sil till kondensor
 - Reparation av hiss i port 5
 - Rengöring av miljörum samt avfallskärl
 - Byte av nödljusarmatur i garage x2
 - Reparation av frånluftsfläkt

Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av trasiga isoleringsplattor i garaget
 - Byte friskluftsfilter i lägenheter
 - Byte leksand sandlåda
 - Oljning trädetaljer sandlåda
 - Laga puts förstörd av myror

Avtal med leverantörer

Dricksvatten och avfallshantering	Stockholm vatten & avfall (SVOA)
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	GodEl
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone
Källsortering	PreZero
Städning och mattor	Marie Puts & Städ Fastighet AB
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	Wahlings Installationservice AB (WIAB)
Trädgårdsskötsel	Nordena Entreprenad AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Telefonfabriken ga:1, med en andel på 83%.

Samfälligheten förvaltar garage inklusive infart och garageport. Dessutom är föreningen medlem i och Stockholm Telefonfabriken ga:2, med en andel på 44%. gångväg, belysning, dagvatten, planteringar (sicksackrampen).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 000 008 kr enligt plan.

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst, vilket kan jämföras med föregående år då resultatet var negativt. Förändringen beror bl.a. på ökade intäkter, främst i form av årsavgifter, samt lägre ränte- och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde för året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes en välbesökt städdag under hösten där vi gemensamt städade och organiserade cykelrum, barnvagnsrum, återvinningsrum, elrum och förrådskorridorer.

Efter beslut på stämman upphandlade styrelsen installation av dörrautomatik till miljörummet, dessutom till ett lägre pris än estimerat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 8 överlåtelse.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 151 335	4 052 691	3 935 522	3 349 082
Resultat efter fin. poster	221 922	-635 978	280 573	-45 167
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	3 122 078	2 824 164	1 916 834	1 123 125
Taxeringsvärde	198 153 000	198 833 000	198 833 000	198 833 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	946	901	887	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	86,1	86,1	85,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 277	8 535	8 716	8 959
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 525	6 728	6 871	7 062
Sparande / kvm totalyta, kr	303	267	330	286
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	43	46	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	51	49	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	17	23	14	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	117	109	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,63	2,93	0,99
Räntekänslighet (%)	8,75	9,47	9,83	12,11

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 271 309 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	99 940 000	-	-	99 940 000
Upplåtelseavgifter	50 000 000	-	-	50 000 000
Fond, yttre underhåll	2 824 164	-	297 914	3 122 078
Balanserat resultat	-2 237 030	-635 978	-297 914	-3 170 922
Årets resultat	-635 978	635 978	221 922	221 922
Eget kapital	149 891 156	0	221 922	150 113 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 170 922
Årets resultat	221 922
Totalt	-2 949 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 118 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-136 824
Balanseras i ny räkning	-3 930 176
	-2 949 000

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 151 332	4 052 691
Övriga rörelseintäkter	3	17 280	0
Summa rörelseintäkter		4 168 612	4 052 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 446 379	-2 054 139
Övriga externa kostnader	9	-249 219	-202 081
Personalkostnader	10	-100 457	-97 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 796	-1 127 796
Summa rörelsekostnader		-2 923 851	-3 481 910
RÖRELSERESULTAT		1 244 761	570 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 973	23 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 034 812	-1 230 466
Summa finansiella poster		-1 022 839	-1 206 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 922	-635 978
ÅRETS RESULTAT		221 922	-635 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	180 705 662	181 795 778
Maskiner och inventarier	13	404 059	441 739
Summa materiella anläggningstillgångar		181 109 721	182 237 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 109 721	182 237 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 418	15 644
Övriga fordringar	14	17 124	47 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 979	162 880
Summa kortfristiga fordringar		154 521	226 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 616 530	1 065 282
Summa kassa och bank		1 616 530	1 065 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 771 051	1 291 524
SUMMA TILLGÅNGAR		182 880 772	183 529 041

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll		3 122 078	2 824 164
Summa bundet eget kapital		153 062 078	152 764 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 170 922	-2 237 030
Årets resultat		221 922	-635 978
Summa fritt eget kapital		-2 949 000	-2 873 008
SUMMA EGET KAPITAL		150 113 078	149 891 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 342 470	6 976 712
Övriga långfristiga skulder		12 500	12 000
Summa långfristiga skulder		13 354 970	6 988 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 714 629	26 080 395
Leverantörsskulder		161 900	29 364
Skatteskulder		5 580	18 397
Övriga kortfristiga skulder		152	-467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	530 463	521 483
Summa kortfristiga skulder		19 412 724	26 649 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 880 772	183 529 041

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 244 761	570 781
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 127 796	1 127 796
	2 372 557	1 698 577
Erhållen ränta	11 973	23 707
Erlagd ränta	-1 035 336	-1 231 642
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 349 194	490 642
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	71 721	-59 507
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 841	-164 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 550 756	266 563
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-1 000 008	-1 000 008
Depositioner	500	1 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-999 508	-698 908
ÅRETS KASSAFLÖDE	551 248	-432 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 282	1 497 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 616 530	1 065 282

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 267 096	3 203 004
Hysesintäkter, p-platser	459 077	456 862
Intäkter, bredband	126 720	126 720
Intäkter, varmvatten	216 287	217 847
Intäkter, el	4 761	4 831
Intäkter, IMD el laddstolpar	30 472	18 430
Övriga intäkter	46 920	24 997
Summa	4 151 332	4 052 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna bidrag	17 280	0
Summa	17 280	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 613	48 576
Besiktning och service	32 480	77 095
Städning	63 720	77 032
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 375
Yttre skötsel	67 387	9 464
Övrigt	27 079	26 196
Summa	240 278	242 738

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	173 022	145 685
Summa	173 022	145 685

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	136 824	820 086
Summa	136 824	820 086

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	230 979	209 447
Uppvärmning	264 639	250 592
Vatten	81 644	114 477
Sophämtning	116 509	86 652
Summa	693 771	661 168

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 333	37 108
Övrigt	8 258	6 963
Kabel-tv/bredband	124 364	124 364
Fastighetsskatt	31 530	16 027
Summa	202 485	184 462

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggningar	47 438	37 454
Förbrukningsmaterial	980	1 878
Övriga förvaltningskostnader	38 736	23 413
Revisionsarvoden	23 875	22 500
Ekonomisk förvaltning	98 903	94 598
Övriga externa kostnader	23 475	22 239
Konsultkostnader	15 813	0
Summa	249 219	202 081

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 440	74 490
Sociala avgifter	24 017	23 404
Summa	100 457	97 894

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 020 645	1 211 184
Övriga räntekostnader	0	2 124
Övriga finansiella kostnader	14 167	17 158
Summa	1 034 812	1 230 466

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 515 000	193 515 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 719 222	-10 629 106
Årets avskrivning	-1 090 116	-1 090 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 809 338	-11 719 222
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 705 662	181 795 778
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 700 600</i>	<i>62 700 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 153 000	122 833 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	76 000 000
Summa	198 153 000	198 833 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	565 175	565 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	565 175	565 175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 436	-85 756
Årets avskrivning	-37 680	-37 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-161 116	-123 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	404 059	441 739

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 601	30 675
Skattefordringar	873	11 131
Övriga fordringar	1 650	5 912
Summa	17 124	47 718

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 922	96 539
Försäkringspremier	12 988	12 365
Kabel-tv/Bredband	31 091	31 091
Förvaltning	23 978	22 885
Summa	122 979	162 880

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,84 %	6 890 557	6 890 557
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,64 %	6 451 913	7 451 921
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,40 %	3 989 905	3 989 905
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,41 %	7 448 012	7 448 012
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,32 %	6 976 712	6 976 712
Handelsbanken Stadshypote	2026-02-26	2,95 %	300 000	300 000
Summa			32 057 099	33 057 107
Varav kortfristig del			18 714 629	26 080 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 672 179 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	2 636	1 853
El	28 254	28 363
Uppvärmning	32 303	30 897
Utgiftsräntor	836	1 360
Vatten	37 710	34 921
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	68 588	66 023
Uppl kostn renhållningsavg	19 868	17 798
Förutbetalda avgifter/hyror	320 268	320 268
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	530 463	521 483

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 600 000	43 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Anna Emmoth
Styrelseledamot

Diana Bude
Ordförande

Gabriel Falkenberg
Styrelseledamot

Linus Lindvall
Styrelseledamot

Philip Hellqvist
Styrelseledamot

Sophie Rousku
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 08:02

DOCUMENT ID:

H1N1ubwRZg

ENVELOPE ID:

SkIfkOZwRWx-H1N1ubwRZg

DOCUMENT NAME:

Brf Grafikern, 769624-8298 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

74a29a62776801bf1efd28bf877f02ac26bf1a8595e966d
2c19dcca29cd2f023523fa265b6051b81cced0fff46dc
9075c879e72fa6c17cef24f1dac87b18b6

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. Sophie Therése Rousku lemmylina@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:24 05.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.96.130
2. DIANA BUDE diana@bude.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:39 05.05.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.202.103
3. Gabriel Claes Melcher Falkenberg gabriel.falkenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:45 05.05.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.189.246
4. PER PHILIP DALSRYD HELQVIST hellqvistphilip@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:49 05.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.226.210
5. ANNA HELENA EMMOTH anngu@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:08 05.05.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.245.227
6. Karl Linus Lindvall linus.lindvall1891@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:33 05.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.69.180
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:53 05.05.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern

Org.nr 769624-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern för år 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 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 överträdelse 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:52

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 08:02

DOCUMENT ID:

Hy7k_WP0-g

ENVELOPE ID:

BJM1ubwA-x-Hy7k_WP0-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grafikern 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

dd3820aab11fd913dfa34a7848354302a6381755bdb150
47c4b9e2a03ebbcfe12a1ac1a514dbc46f392e70c47d24
1f5f46a9b52ef65bc0e3ef2a925ac46758c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	05.05.2026 18:52	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	05.05.2026 18:52	Low	IP: 213.88.193.73

* 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