

Årsredovisning

Brf Forellen 16

769604-5991

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm i centrala Stockholm på adresserna Nybrogatan 44 och Kommendörsgatan 19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-01-21. Föreningens andelstalsserie har ändrats genom beslut av föreningsstämma 2009-11-30, då en tidigare lokal byggdes om till tre bostadsrätter. Under slutet av 2018 har styrelsen fastställt nya andelstal för årsavgifter som blivit en följd av att 41 garageplatser under senare år har införlivats i befintliga bostadsrätter och därmed även ökat uttaget av årsavgifter för dessa.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2004 fastigheten Forellen 16 i Stockholms kommun och innehar därmed marken med äganderätt.

Markarean uppgår till 971 kvm.

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av ett flerbostadshus i nio respektive 10 våningar. Byggnadens totala area uppgår vid räkenskapsårets utgång till 5 032 kvm, varav 3 634 kvm utgör bostadsarea, 795 kvm lokalarea och 603 kvm garagearea. I byggnaden finns 41 bostadslägenheter. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Styrelsen avser under 2026 att kontrollera ytuppgifterna med ommätning av fastighetens ytor enligt nuvarande svensk standard (SS 21054:2020).

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
8 st.	2 rum och kök
11 st.	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök
2 st.	5 rum och kök

Föreningen upplåter vid årsskiftet sex lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid t.o.m.
Restaurang	68	2029-09-30
Damfrisering	54	2027-09-30
Textilateljé	109	t.o.m. juli 2025
Presentbutik fr.o.m. augusti 2025	109	2028-05-31
Tandläkarmottagning	141	2028-09-30
Secondhandbutik	322	2026-09-30
Tandläkarmottagning	101	2029-09-30
	795	

I byggnaden finns 44 garageplatser i två plan. Under 2016–2018 har 41 garageplatser upplåtits och blivit del av vissa bostadsrätter. Därmed har föreningen kvar tre garageplatser. Två av dessa har reserverats för eventuella nya vindslägenheter. De tre garageplatserna som föreningen fortfarande förfogar över har varit uthyrda på korttidsavtal.

I föreningens byggnad finns följande gemensamhetsutrymmen:

Solaltan

Tvättstuga

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 221 000 000 kr (223 200 000 kr), varav markvärdet motsvarar 137 800 000 kr (150 000 000 kr) och byggnadsvärdet 83 200 000 kr (73 200 000 kr). Nya taxeringsvärden åsätts föreningens fastighet vart tredje år. Föreningen har erhållit ett nytt taxeringsvärde under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gensidige Försäkring Sverige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Därmed behöver föreningens medlemmar inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

TV-kanaler och bredband från Tele2 ingår i ett kollektivt abonnemang för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status/ utfört underhåll mm

2016-2018	Installation nytt låssystem, inkl. ytterportar, med enhetligt passersystem inkl. kamerasystem.
2016	Installation nytt ventilationssystem i garage.
2017	Installation nytt ventilationssystem för bostäder och del av lokalerna. Uppmurning av nya skorstenar och rökkanaler separerades från ventilationen.
2018	Ventilationsarbetet slutfördes. Inkl. tilläggsarbeten avseende spaltventiler samt ventilation i kvarvarande lokaler.
2017	Renovering av ett antal fönsterbågar/karmar.
2017	Byte avloppspump, åtgärder i elcentral för installation av provförråd.
2018	Installation av 36 elladdstationer i garage, uppgradering av elcentraler och elsystem.
2019	Byte garageport. Ny dörr till hiss Nybrogatan.
2019	Sotning av eldstäder.
2019	Energideklaration (var 10:e år).
2020	Upprustning av innergård.
2020	Utbyggnad av passersystem (mot innergård).
2020	Underhåll ventilationssystemet, service av fläktar, byte av filter.
2021	Fortsatt underhållsarbete ventilationssystemet, service av fläktar, filterbyte samt rengöring OVK lokaler.
2021	Utökning av passersystemet, tvättstugan.
2021	4 ytterligare elladdplatser i garaget.
2022	Installation utrymningslarm i garaget.
2022	Byte av belysning i entréerna.
2022	Renovering av hiss Nybrogatan 44, nytt elektroniskt styrsystem ny motor nya linor, ny inredning i hisskorg
2022	Tak, borttag av rost och färg, fiberförstärks, fastsättning av lösa plåtar på takaltanerna.
2024	Energieffektivisering av byggnaden. De åtgärder som gjorts är byte av samtliga fönster, entrédörrar och dörrar till lokaler samt installation av frånluftsvärmepump.
2025	Bytt tvättmaskin
2025	Fläktbyte pumpgrop
2025	OVK-besiktning i lokalerna
2025	Slitskikt ramp och tillkommande reparation, vägg

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades under hösten 2025, planen sträcker sig fram till år 2036.

Förvaltning

Följande leverantörer har anlitats för föreningens förvaltning:

Ekonomisk förvaltning	ABJ Boförvaltning AB
Fastighetsskötsel, jour	POS Fastighetsvård AB
Städning	Natura städservice AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Elnät och elhandel	Ellevio AB respektive Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gensidige Försäkring Sverige
TV och bredband	Tele2
Ventilation och sotning	AirCano AB och Peter Sotare
BRF-stöd	Fastighetsägarna
Portlåssystem	Baxec
Garageportar	UNA-portar

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 haft följande sammansättning:

Sven Sjölander	Ledamot	Till och med stämman 2026
Lennart Israelsson	Ledamot	Till och med stämman 2026
Nils Marcks von Würtemberg	Ledamot	Till och med stämman 2026
Eric Leijonhufvud	Ledamot	Till och med stämman 2026
Inga Seidlitz	Ledamot	Till och med stämman 2027
Lars Nordlander	Suppleant	Till och med stämman 2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 200 000 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

William Lindström Ordinarie
Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll Suppleant
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Per Söderberg Sammankallande
Henrik Bastman
Ylva Fylkner

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 14. Föreningen har vid årets utgång två lån hos Swedbank. Låneskulden uppgår till totalt 20 000 000 kr. Samtliga lån är i dagsläget amorteringsfria. Extraamorteringar görs när ekonomin så tillåter.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen (hyreslokaler och garaget) uppgår skattesatsen till 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2025 års taxeringsvärde för lokaler. Denna fastighetsskatt debiteras lokalhyresgästerna.

Föreningen betalar för bostäderna full fastighetsavgift. Avgiften för 2025 uppgick till 1 724 kr per bostad. För 2026 kommer fastighetsavgiften att höjas till 1 784 kr per bostad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och betalar ingen statlig inkomstskatt.

Föreningen är frivilligt momsredovisningsskyldig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ny beläggning på garagerampen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 57 (59) medlemmar fördelade på 41 bostadsrätter. Under året tillkom 6 (3) medlemmar samtidigt som 7 (5) medlemmar beviljades utträde. 3 (7) överlåtelse har skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Dessutom ska kontaktuppgifter bifogas.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningen har inte haft någon anställd som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 407	5 259	5 148	4 969	4 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 292	-3 710	1 021	285	1 161
Soliditet, %	81	79	77	77	78
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	525	525	525	525	525
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %, *	35	20	37		
Skuldsättning/kvm, kr	3 975	4 670	4 869	5 532	5 532
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 504	6 467	6 742	6 742	6 742
Sparande/kvm, kr	461	404	460		
Räntekänslighet, %	10,49	12,32	12,85	12,85	12,85
Energikostnad/kvm, kr	163	180	177		
Eget kapital, tkr	95 116	93 824	96 994	96 090	95 688
Taxeringsvärde, tkr	221 000	223 200	223 200	223 200	166 200
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	4 172	3 963	3 830	3 585	3 459
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	9,05	10,53	10,98	10,98	14,74
Genomsnittlig skuldränta, %	2,67	3,02	2,76	0,78	0,84
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	67	67	67	55	56
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	95	-15	-87	-40	-60
Antal överlåtelse, bostäder	3	7	1	3	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	127 220	143 440	133 621	152 632	137 500

*Siffran för 2024 blir jämförelsestörande på grund av det erhållna EU-bidraget om 4,3 miljoner kronor, borträknat det så skulle andelen uppgå till 36 %.

UBA = Uthyrningsbar area

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Beräkningsgrunden är ändrad från 2023 i och med BFNAR 2023:1.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 912 055	25 842 437	477 450	-5 237 542	-3 170 341
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 170 341	3 170 341
Förändring av yttre fond			-142 650	142 650	
Årets resultat					1 291 874
Belopp vid årets utgång	75 912 055	25 842 437	334 800	-8 265 233	1 291 874

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 265 233
Årets resultat	1 291 874
Summa	-6 973 359

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	331 500
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-573 347
Balanseras i ny räkning	-6 731 512
Summa	-6 973 359

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 406 663	5 258 753
Övriga rörelseintäkter	2	741 673	4 346 951
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 148 336	9 605 704
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-299 351	-424 016
Planerat underhåll	4	-573 347	-8 328 481
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-482 684	-478 830
Driftkostnader	6	-1 270 512	-1 402 003
Övriga externa kostnader	7	-216 534	-212 047
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-233 569	-146 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 244 066	-1 218 282
Summa Rörelsekostnader		-4 320 063	-12 209 901
Rörelseresultat		1 828 273	-2 604 197
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 009	14 665
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 189	144 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 597	-725 768
Summa finansiella poster		-536 399	-566 144
Resultat efter finansiella poster		1 291 874	-3 170 341
Resultat före skatt		1 291 874	-3 170 341
Årets resultat		1 291 874	-3 170 341

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	113 242 262	108 387 062
Inventarier, verktyg och installationer		0	43 986
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	6 055 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>113 242 262</i>	<i>114 486 328</i>
Summa anläggningstillgångar		113 242 262	114 486 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		42 236	46 090
Övriga fordringar	11	43 217	12 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 955	2 073 690
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>155 408</i>	<i>2 132 732</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 515 645	2 385 385
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 515 645</i>	<i>2 385 385</i>
Summa omsättningstillgångar		3 671 053	4 518 117
SUMMA TILLGÅNGAR		116 913 315	119 004 445

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		75 912 055	75 912 055
Upplåtelseavgifter		25 842 437	25 842 437
Fond för yttre underhåll		334 800	477 450
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>102 089 292</i>	<i>102 231 942</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 265 233	-5 237 542
Årets resultat		1 291 874	-3 170 341
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 973 359</i>	<i>-8 407 883</i>
Summa eget kapital		95 115 933	93 824 059
Långfristiga skulder			
Långfristig del av fastighetslån	13	10 000 000	0
Depositionsavgifter		453 681	352 931
Summa långfristiga skulder		10 453 681	352 931
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	10 000 000	23 500 000
Leverantörsskulder		132 823	116 892
Momsskulder		130 922	137 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 079 956	1 072 856
Summa kortfristiga skulder		11 343 701	24 827 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 913 315	119 004 445

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 828 273	-2 604 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 244 066	1 218 282
Erhållen ränta	29 189	159 624
Erhållen utdelning (Brandkontoret)	15 009	0
Erlagd ränta	-580 597	-725 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 535 940	-1 952 059
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	1 977 324	-1 945 661
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	16 246	-1 979 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 529 510	-5 877 135
Investeringsverksamheten		
Omklassificering pågående arbete	0	726 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	726 813
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 500 000	-1 000 000
Förändring av depositionsavgifter	100 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 399 250	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 130 260	-6 150 322
Likvida medel vid årets början	2 385 385	8 535 707
Likvida medel vid årets slut	3 515 645	2 385 385

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnadens komponenter

Nyttjandeperiod

20-120 år

Not 1	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 907 255	1 907 136
	Hysesintäkter, lokaler momspliktiga	2 147 102	2 019 794
	Hysesintäkter, lokaler ej momspliktiga	896 084	882 199
	Hysesintäkter, garage momspliktiga	132 000	132 000
	Hysesintäkter, övriga objekt momspliktiga	17 000	14 871
	Hysesintäkter, övriga objekt ej momspliktiga	14 000	14 000
	Debiterad fastighetsskatt momspliktigt	169 145	156 107
	Debiterad fastighetsskatt ej momspliktigt	95 486	89 363
	El momspliktigt	19 414	40 217
	Avfallshantering ej momspliktigt	9 176	3 067
	Öresavrundning	1	-1
		5 406 663	5 258 753

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, vatten, fastighetsel och TV, bredband och telefoni.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Erhållna statliga bidrag	0	4 312 355
	Övriga intäkter, momspliktiga	6 000	0
	Övriga intäkter, ej momspliktiga	735 662	34 590
	Öresutjämning	11	6
		741 673	4 346 951

Övriga intäkter, ej momspliktiga 2025 avser momsåterbetalning 2019-2024.

Not 3	Reparationer	2025	2024
	Övriga reparationer	23 355	1 632
	Reparationer bostad/hyreslokal	116 253	1 074
	Gemensamma utrymmen	14 418	32 561
	Tvättstuga	12 629	5 393
	Vatten och avlopp	0	93 363
	Värme	1 930	11 158
	Ventilation	64 264	129 587
	El	0	9 189
	Kabel-TV/Bredband/Porttelefoner	8 422	4 158
	Hissar	5 558	3 231
	Portar	0	3 450
	Dörrar och lås	18 319	41 826
	Tak	0	14 469
	Fasader	0	36 442
	Balkonger	3 352	0
	Planteringar, träd och buskar	16 144	1 864
	Garage- och p-platser	14 707	34 619
		299 351	424 016

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	Tvättstuga	54 995	0
	Vatten och avlopp	0	10 798
	Värme	0	1 884 846
	Ventilation	17 672	0
	OVK-besiktning	2 625	0
	Fönster	0	6 227 985
	Dörrar	0	204 851
	Garage- och p-platser	498 055	0
	Öresavrundning	0	1
		573 347	8 328 481

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde vilket för närvarande motsvarar 331 500 kr.

Not 5	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2025	2024
	Fastighetsskatt	412 000	412 000
	Fastighetsavgift	70 684	66 830
		482 684	478 830

Not 6	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, grundavtal	43 097	48 410
	Fastighetsskötsel, extradebiteringar	500	8 142
	Trädgårdsskötsel, extradebiteringar	0	3 863
	Städning, grundavtal	70 155	41 669
	Städning, extradebiteringar	23 258	25 520
	Hyra av entrémattor	21 280	17 971
	Hiss, besiktning	5 863	3 275
	Hiss, serviceavtal	4 940	4 880
	Portar, besiktning	0	4 279
	Portar, serviceavtal	0	2 400
	Övriga serviceavtal	27 356	15 234
	Fastighetsel	262 654	199 272
	Fjärrvärme	438 116	594 530
	Vatten och avlopp	117 687	113 051
	Avfallshantering	119 900	90 428
	Grovsopor	0	3 352
	Fastighetsförsäkring	92 349	130 463
	Momsåterbetalning 2025	-54 575	0
	Kabel-TV/Bredband	97 932	95 264
		1 270 512	1 402 003

Not 7	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	2 391	3 857
	Kreditupplysningar	2 500	1 396
	Kontorsmaterial	0	849
	Telekommunikation	454	0
	Hisstefoni/Porttefoni	9 605	11 482
	Datakommunikation	249	0
	Bredband, brf	3 465	3 740
	Hemsida/webhotell	3 457	3 310
	Postbefordran	2 947	2 998
	Föreningsstämma/medlemsmöten/styrelsemöten	8 223	7 627
	Ekonomisk förvaltning	133 630	106 312
	Övriga administrationskostnader	6 630	1 083
	Konsultarvoden	0	19 847
	Revisionsarvoden	32 834	28 984
	Bankkostnader	4 470	3 506
	Övriga externa tjänster	0	9 940
	Föreningsavgifter	5 679	5 588
	Lämnade bidrag och gåvor	0	1 528
		216 534	212 047

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	200 000	130 000
	Sociala avgifter	33 569	16 242
		233 569	146 242

Styrelsearvodet uppgår till 200 000 kr.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 234 253	51 234 253
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar i och med övergången till K3-regelverket	17 879 205	0
	Utgående anskaffningsvärden	69 113 458	51 234 253
	Ingående avskrivningar	-8 178 821	-7 633 816
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar i och med övergången till K3-regelverket	-11 654 928	0
	Årets avskrivningar	-1 244 066	-545 005
	Utgående avskrivningar	-21 077 815	-8 178 821
	Redovisat värde	48 035 643	43 055 432

Not 10	Mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	65 206 619	65 206 619
	Utgående anskaffningsvärden	65 206 619	65 206 619
	Redovisat värde	65 206 619	65 206 619

Not 11	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	41 654	12 952
	Utlägg för boende/vidarefakturerering	1 563	0
		43 217	12 952

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	One.com	6	73
	Gensidige Försäkring Sverige/Trygg-Hansa	14 083	21 934
	Brfnet Svenska Virtuella System	485	484
	ABJ Boförvaltning	27 258	28 354
	Tele2, bredband brf	804	935
	Tele2	24 781	24 483
	S:t Eriks Hiss	2 538	2 440
	Telia	0	3 724
	Elbilsladdning juli - december 2024	0	14 408
	Statligt stöd för energieffektivisering	0	1 976 855
		69 955	2 073 690

Not 13	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank Lån 2956369876, ränta 2,268%, löpande 3-månaders	10 000 000	0
	Swedbank Lån 2956369884, ränta 2,67%, omsätts 2027-02-25	10 000 000	0
	Stadshypotek, ränta 3,60%	0	13 500 000
	Stadshypotek, ränta 3,47%	0	10 000 000
	Avgår kortfristig del, förfaller inom ett år	-10 000 000	-23 500 000
		10 000 000	0

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna arvoden	200 000	130 000
	Upplupna sociala avgifter	33 569	16 242
	Upplupna räntekostnader	23 015	64 403
	Förutbetalda hyror/avgifter	672 588	702 960
	Upplupna kostnader	122 784	133 251
	Upplupet revisionsarvode	28 000	26 000
		1 079 956	1 072 856

Not 15	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 360 000	69 360 000
	Summa ställda säkerheter	69 360 000	69 360 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll om 285 000 kr under 2026 enligt sin underhållsplan.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-01

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Eric Leijonhufvud

Inga Seidlitz

Lennart Israelsson

Nils Marcks von Würtemberg

Sven Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats

William Lindström
Huvudansvarig revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Inga Elisabet Seidlitz

Styrelseledamot

Serienummer: 013a0acf8b7ad5[...]ff3fd51364005

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-03-23 19:18:57 UTC



NILS ROBERT MARCKS VON WÜRTEMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 0ca80cd4e74337[...]bdb75036d9937

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-03-23 19:52:33 UTC



Sven Richard Sjölander

Styrelseledamot

Serienummer: 05455df3e7bdb3[...]f2b8cd17bcb95

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-03-23 20:25:42 UTC



BO LENNART ISRAELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bad61232760075[...]d69051a8abc88

IP: 83.252.xxx.xxx

2026-03-24 10:23:09 UTC



ERIC LEIJONHUFVUD

Ordförande

Serienummer: d6c24662c7d6ef[...]fc28c06049e46

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-24 12:45:47 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-24 17:59:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forellen 16
Org.nr 769604-5991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forellen 16 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Forellen 16s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 Forellen 16 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-24 17:59:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.