







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Braxen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen med säte i Solna org.nr. 769612-4358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-31

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och byggnaderna på fastigheten Solna Rudan 3 i Solna kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rudan 3	2013-01-01	2013
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Företagsförsäkring nr 1858930. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 414
86	garageplatser	1 290
1	lokaler (hyresrätt)	998
Totalt 170 objekt		**8 702**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Urban Holmberg	Ordförande	2024-01-18	
Eva Granell	Ledamot	2022-05-16	
Margareta Holmberg	Ledamot	2020-05-26	
Mathias Nordin	Ledamot	2024-05-20	
Ken Dahl	Ledamot	2024-05-20	
Björn Törnqvist	Suppleant	2024-06-02	
Matilda Granqvist	Suppleant	2024-06-02	
Mathias Nordin	Suppleant	2023-05-11	2024-05-20
Ken Dahl	Suppleant	2023-05-11	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Granell, Margareta Holmberg, Mathias Nordin och Ken Dahl. Suppleanter: Matilda Granqvist och Björn Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Granell, Margareta Holmberg, Urban Holmberg, Mathias Nordin och Ken Dahl.

Revisorer har varit: Holger Ronquist vald av föreningen, samt revisor Andreas Holman hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Norberg och Daniel Nicacio, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har bibehållit årsavgiften under året. Styrelsen beslutade dock att höja varmvattenavgiften med 50 procent från och med årsskiftet 2025/26 då den varit oförändrad i många år.
Avgiften kommer att höjas med 3 procent från och med den 1 juli 2026.

Under räkenskapsåret har föreningen omprövat moms hos Skatteverket avseende åren 2019–2024. Omprövningen, som baseras på föreningens omsättning, har resulterat i en återbetalning om 726 000 kronor.

Föreningen har en akutell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-27.

Styrelsen har under året arbetat med att byta internetleverantör från Open Universe till Telenor, vilket kommer att vara slutfört 2026.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Träpaneler entrédörrar slipade och lackade
2025	Samtliga träterrasser tvättade och oljade
2025	Cykelrummen städade och iordninggjorda
2025	Samtliga fönster i cykelrum och entréerna tvättade
2025	Slamsugning brunnar - fettavskiljare förskolan
2025	Byte 3 st FTX-aggregat
2025	Kompletteringssådd av gräsytor

Styrelsen fortsätter oförtrutet med underhåll och förbättringar i trädgården. Bänkar och bord har oljats även i år och nyplanteringar har skett. Murgrönan i pergolan har kompletteras.

Visst målningsarbete har gjorts på väggar och på ytterdörrarna har ramarna målats. Fortsatta målningsarbeten sker under våren.

Förbättringsarbete i cykelhusen är på gång och cykelställ kommer att installeras i ena cykelrummet under 2026.

Byte av kodlås skjuts på framtiden.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Slamsugning av brunnar
2026	Målning av träpaneler vid förskolan
2026	Målning av ståldörrarna till cykelförråden
2026	Arbete med grönytorna - gångar
2026	Boulebanan - omläggning av hårdgjorda ytor
2026	Träpanel - målning av cykelförråden
2027	OVK-besiktning
2027	Stamspolning - samtliga lägenheter
2028	Helmålning - samtliga trapphus
2028	Linhiss - hisslinor, samtliga hissar

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	199	341	437	453
Skuldsättning, kr/kvm	11 411	13 698	13 987	14 237	14 470
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 482	15 829	16 164	0	0
Räntekänslighet, %	20	21	25	26	26
Energikostnad, kr/kvm	138	161	146	130	134
Årsavgifter, kr/kvm	759	741	654	638	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	48	47	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 033	1 323	1 206	1 042	1 017
Nettoomsättning, tkr	8 876	8 576	8 031	7 809	7 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 804	-394	-7	-893	-117
Soliditet, %	69	69	68	68	68

Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal. Definitionerna av nyckeltalen finns under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 093 509 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) ser styrelsen kontinuerligt över avgiften för att hålla ett framtida gott sparande.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	235 630 000	0	0	235 630 000
Underhållsfond, kr	6 370 894	0	-70 794	6 300 100
S:a bundet eget kapital, kr	**242 000 894**	**0**	**-70 794**	**241 930 100**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 591 952	-394 219	70 794	-12 915 377
Årets resultat, kr	-394 219	394 219	-1 804 126	-1 804 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-12 986 171**	**0**	**-1 733 332**	**-14 719 503**
S:a eget kapital, kr	**229 014 723**	**0**	**-1 804 126**	**227 210 597**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 489 000 kr samt ianspråktagande skett med 559 794 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 986 171
Årets resultat, kr	-1 804 126
Reservation till underhållsfond, kr	-489 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	559 794
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-14 719 503**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-14 719 503**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 876 475	8 575 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	866 407	1 232 286
Summa Rörelseintäkter		**9 742 882**	**9 807 896**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 192 429	-4 688 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 472	-202 315
Personalkostnader	Not 6	-206 815	-201 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 788 929	-2 532 890
Summa Rörelsekostnader		**-8 340 645**	**-7 624 667**
Rörelseresultat		**1 402 236**	**2 183 229**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	90 055	126 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 296 417	-2 704 053
Summa Finansiella poster		**-3 206 362**	**-2 577 447**
Resultat efter finansiella poster		**-1 804 126**	**-394 219**
Resultat före skatt		**-1 804 126**	**-394 219**
Årets resultat		**-1 804 126**	**-394 219**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	321 630 961	325 383 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 890	73 781
Summa Materiella anläggningstillgångar		**321 667 852**	**325 456 781**
Summa Anläggningstillgångar		**321 667 852**	**325 456 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 265	39 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 081 348	5 481 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	277 261	214 067
Summa Kortfristiga fordringar		**6 395 873**	**5 734 784**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 629 312	1 629 312
Summa Kassa och bank		**1 629 312**	**1 629 312**
Summa Omsättningstillgångar		**8 025 185**	**7 364 096**
Summa Tillgångar		**329 693 037**	**332 820 877**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 630 000	235 630 000
Fond för yttre underhåll		6 300 100	6 370 894
Summa Bundet eget kapital		**241 930 100**	**242 000 894**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 915 377	-12 591 952
Årets resultat		-1 804 126	-394 219
Summa Ansamlad förlust		**-14 719 503**	**-12 986 171**
Summa Eget kapital		**227 210 597**	**229 014 723**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 883 194	74 485 547
Summa Långfristiga skulder		**50 883 194**	**74 485 547**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 419 144	27 027 363
Leverantörsskulder		233 476	328 419
Skatteskulder		795 540	658 645
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	23 493	206 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 127 593	1 099 766
Summa Kortfristiga skulder		**51 599 246**	**29 320 607**
Summa Skulder		**102 482 440**	**103 806 154**
Summa Eget kapital och skulder		**329 693 037**	**332 820 877**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 402 236	2 183 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 788 929	2 532 890
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 788 929**	**2 532 890**
Erhållen ränta	59 393	126 606
Erlagd ränta	-3 203 602	-2 621 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 046 957**	**2 220 993**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-747 491	-138 838
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	794 043	224 924
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**46 552**	**86 086**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 093 509**	**2 307 079**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 210 572	-2 146 128
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 210 572**	**-2 146 128**
Årets kassaflöde	**-117 063**	**160 951**
Likvida medel vid årets början	**7 038 468**	**6 877 517**
Likvida medel vid årets slut	**6 921 404**	**7 038 468**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	15 - 120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 514 064	4 513 518
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	353 469	240 952
Hyror lokaler	2 785 628	2 742 456
Hyror garage och parkeringsplatser	921 900	937 070
Hyror förbrukningsbaserad	124 157	22 148
Hyror övrigt	5 815	2 000
Övriga primära intäkter	286 942	259 566
Summa Bruttoomsättning	**8 991 975**	**8 717 710**
Hyresbortfall	-115 500	-142 100
Summa	**-115 500**	**-142 100**
Summa Nettoomsättning	**8 876 475**	**8 575 610**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	1 226 745
Övriga sekundära intäkter	866 407	5 541
Summa Övriga rörelseintäkter	**866 407**	**1 232 286**

Momsrättning omsättningsbaserad moms för åren 2020-2024, 726 331 kr Vidare fakturering Solna Stad el, 140 076 kr

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-738 666	-911 982
Snö och halk-bekämpning	-151 366	-297 192
Reparationer	-579 296	-705 200
Planerat underhåll	-559 794	-487 784
Försäkringsskador	-2 825	-79 239
El	-367 420	-226 259
Uppvärmning	-616 465	-780 535
Vatten	-215 753	-183 660
Sophämtning	-205 258	-257 707
Fastighetsförsäkring	-210 731	-135 535
Kabel-TV och bredband	-34 473	-37 351
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-471 920	-335 025
Övriga driftkostnader	-38 462	-250 887
Summa Driftskostnader	**-4 192 429**	**-4 688 355**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 233	-39 414
Administrationskostnader	-23 302	-31 385
Extern revision	-20 253	-20 720
Medlemsavgifter	-13 718	0
Föreningsverksamhet	-19 334	-28 525
Övriga förvaltningskostnader	-29 632	-82 270
Summa Övriga externa kostnader	**-152 472**	**-202 315**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	-4 410	-4 853
Övriga arvoden	-171 990	-159 848
Sociala avgifter	-30 415	-36 406
Summa Personalkostnader	**-206 815**	**-201 107**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	57 427	74 575
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 628	52 031
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**90 055**	**126 606**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 296 034	-2 703 398
	Övriga räntekostnader	-383	-655
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 296 417**	**-2 704 053**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	249 600 000	249 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 239 000	103 239 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**352 839 000**	**352 839 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-27 456 000	-24 960 000
	Årets avskrivningar	-3 752 039	-2 496 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 208 039**	**-27 456 000**
	Utgående redovisat värde	**321 630 961**	**325 383 000**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 200 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 992 000	6 962 000
Summa	**381 192 000**	**336 362 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	117 409 000	117 409 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**117 409 000**	**117 409 000**

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	184 452	184 452
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**184 452**	**184 452**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-110 671	-73 781
Årets avskrivningar	-36 890	-36 890
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-147 562**	**-110 671**
Utgående redovisat värde	**36 890**	**73 781**

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	5 292 093	5 409 156
Övriga fordringar	789 255	72 293
Summa Övriga fordringar	**6 081 348**	**5 481 449**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 599	214 067
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**277 261**	**214 067**

Not 13 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank		
SBAB	1 629 312	1 629 312
Summa Kassa och bank	**1 629 312**	**1 629 312**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,47%	2027-04-23	27 181 403	250 000
Swedbank	3,60%	2026-03-25	27 271 103	230 572
Swedbank	3,30%	2026-01-23	20 033 041	865 000
Swedbank	2,84%	2028-01-25	24 816 791	865 000
			99 302 338	**2 210 572**

Långfristig del	50 883 194
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 304 144
Kortfristig del	48 419 144
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 210 572
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 842 288
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,47%	2027-04-23	27 181 403	250 000
Swedbank	3,60%	2026-03-25	27 271 103	230 572
Swedbank	3,30%	2026-01-23	20 033 041	865 000
Swedbank	2,84%	2028-01-25	24 816 791	865 000
			99 302 338	**2 210 572**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 304 144
Kortfristig del	48 419 144

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	-10 369	172 534
Övriga kortfristiga skulder	33 862	33 880
Summa Övriga skulder	**23 493**	**206 414**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 422 223	490 305
Upplupna räntekostnader	442 207	349 392
Övriga upplupna kostnader	263 163	260 069
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 127 593**	**1 099 766**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-24.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Braxen

Org.nr 769612-4358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Braxen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SOLNA den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Holger Ronquist
Förtroendevald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.