

# Årsredovisning 2025

Brf Imperiet

769637-2544



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Imperiet

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ramstycket 2	2019	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 692 kvm och 10 lokaler om 233 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 925 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leskulla Karell	Ordförande
Karin Gabrielsson Morton	Styrelseledamot
Kristine Rosengård Antawara Nordström	Styrelseledamot
Mathilda Mikkelsen Ipsen	Styrelseledamot
Mats Ekedahl	Styrelseledamot
Linnéa Heurlin	Suppleant
Nils Flyg	Suppleant

### Valberedning

Tore Vennerblad och Per Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB.

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Mekanisk frånluftsventilation har installerats i låghuset. Lägenheternas köksfläktar har bytts om de ej var godkända.
- 2020** ● En brandskyddsbesiktning gjordes i oktober 2019 av den tidigare ägaren. Under 2020 har den tidigare ägaren och föreningen vidtagit de åtgärder som föreslogs besiktningsprotokollet.  
Rensning/högtrycksspolning av avloppsstammar.  
Planteringarna utanför husen har bytts ut och kompletterats med nya växter och blumlökar.  
Alla termostater på radiatorerna i samtliga lägenheter har bytts ut.  
Asbestsanering av rörisolering i källaren.  
Utbyte av stamregleringsventiler.
- 2021** ● Utfört energideklaration  
Utrett brandskyddet i fastigheten, utredning av utförandet av den mekaniska frånluften i låghuset och utrett om brandstrypare är monterade i huset.  
Infört sophantering för matavfall  
Åtgärdat 2st evakueringsluckor på 2 balkonger på våning 8 i höghuset  
Nytt staket har satts upp och häck har planterat mot grannfastigheten  
Relining av avloppsstammarna och dagvattenledningarna i källaren.  
Fasadvätt på höghuset
- 2022** ● Målat och fräschat upp hisschaktet  
Bytt två hissdörrar som utsatts för skadegörelse samt målat om hissdörren på bottenvåningen  
Uteplatsen har byggts om och stensatts, fått nya möbler och plats för grill som hämtas i källaren vid användning  
Målat om och fräschat upp torkrum 1
- 2023** ● Förstärkt och dragit nya kraftledningar in till fastigheten  
Bytt ut rökluckan i höghuset till ny lucka med elektrisk styrning  
Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i höghuset  
Byte till LED-armatur, med nödbelysning i höghusets trapphus, vind och i hela källaren  
Planterat nya buskar i stora rabatten utanför höghuset  
Bytt frånluftsfläkt på höghuset
- 2024** ● Extra stämma för att ta ställning till gemensamt elavtal och individuell mätning och debitering  
Byte av takpapp på höghuset  
Byte av kodlås dosa till höghusets ytterdörr

- 2025** ● Upphandling av projektledning för renovering av fönster, balkongdörrar i höghuset  
OVK genomförd i låghuset  
Tog ner 4 träd och beskar samtliga träd samt planterat 2 nya träd (prydnadskörbärsträd)  
Stämman beslutade att föreningen tar över ansvar för fönster och balkongdörrar i samband med den planerade renoveringen av dessa

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av fönster, fönsterdörrar i alla lägenheter i höghuset.  
Fortsatt uppgradera el i hela fastigheten, inklusive nya el stammar och byte av mätartavlor i samtliga lägenheter, byte av lägenhetscentraler i hyreslägenheter samt status inspektion av el i hyreslägenheter  
Införa fastighetsnära insamling av förpackningar, inklusive inköp av nya kärl och kärlskåp av och nedgrävning av behållare för mat- och restavfall

#### Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsdrift	Nabo Group AB
Fastighetsel (elavtal)	Boo Energi Ekonomisk Förening
Fastighetsel (nätavtal)	Ellevio AB (publ)
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Finansiering av fastighetsköp	Danske Bank A/S, Sverige filial
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Förhandling av hyror	Fastighetsägarnas hyresavtal
Hemsida, server mm	Bostadsrätterna
Hisskötsel	Otis AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten & Avfall
Kabel TV	Tele 2
Källsortering	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Nycklar	Tyresö Låsservice AB
Städning	Jhonasservice Handelsbolag
Teknisk förvaltning	Nabolaget AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten & Avfall

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 218 764	4 114 568	4 043 634	3 923 178
Resultat efter fin. poster	-2 855 321	-3 537 275	-2 591 437	-1 439 672
Soliditet (%)	72	71	69	67
Yttre fond	114 960	209 467	243 217	153 487
Taxeringsvärde	92 971 000	114 960 000	114 960 000	114 960 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	719	710	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,4	69,4	66,2	61,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 180	11 329	13 168	13 942
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 137	9 377	10 419	11 031
Sparande / kvm totalyta, kr	-46	-158	28	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	20	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	155	141	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	42	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	217	203	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,69	2,63	1,71
Räntekänslighet (%)	14,92	15,75	18,54	21,34

**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 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning för 2026 med 4%. Hyreslägenheterna har fått en hyreshöjning med 3,6% under 2026.

Vi har skrivit om samtliga lån till en lägre ränta, vilket kommer påverka våra utgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 974 305	-	2 656 500	108 630 805
Upplåtelseavgifter	20 612 205	-	1 403 500	22 015 705
Fond, yttre underhåll	209 467	-	-94 507	114 960
Balanserat resultat	-7 846 250	-3 537 275	94 507	-11 289 018
Årets resultat	-3 537 275	3 537 275	-2 855 321	-2 855 321
<b>Eget kapital</b>	<b>115 412 452</b>	<b>0</b>	<b>1 204 679</b>	<b>116 617 131</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-11 289 018
Årets förlust	-2 855 321
<b>Totalt</b>	<b>-14 144 339</b>

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	114 960
Att från yttre fond i anspråk ta	-188 100
Balanseras i ny räkning	-14 071 199
	<b>-14 144 339</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 218 764	4 114 568
Övriga rörelseintäkter	3	8 156	1 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 226 920</b>	<b>4 116 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 555 985	-2 655 639
Övriga externa kostnader	9	-389 004	-507 518
Personalkostnader	10	-283 122	-378 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 401 584	-2 393 182
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 629 694</b>	<b>-5 934 538</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 402 774</b>	<b>-1 818 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 610	34 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 464 157	-1 753 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 452 547</b>	<b>-1 718 755</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 855 321</b>	<b>-3 537 275</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 855 321</b>	<b>-3 537 275</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	156 665 868	159 054 180
Markanläggningar	13	66 327	79 599
Pågående projekt	14	62 700	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 794 895</b>	<b>159 133 779</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>156 794 895</b>	<b>159 133 779</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 706	73 316
Övriga fordringar	15	4 636 605	1 651 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	279 195	279 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 950 506</b>	<b>2 003 907</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 169 047	1 163 232
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 169 047</b>	<b>1 163 232</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 119 552</b>	<b>3 167 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 914 447</b>	<b>162 300 918</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		130 646 510	126 586 510
Fond för yttre underhåll		114 960	209 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 761 470</b>	<b>126 795 977</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 289 018	-7 846 250
Årets resultat		-2 855 321	-3 537 275
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 144 339</b>	<b>-11 383 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 617 131</b>	<b>115 412 452</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	45 000 000
Leverantörsskulder		111 668	561 870
Skatteskulder		16 583	161 685
Övriga kortfristiga skulder		376 221	396 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	792 844	768 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 297 317</b>	<b>46 888 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 914 447</b>	<b>162 300 918</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 402 774</b>	<b>-1 818 520</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 401 584	2 393 182
	<b>998 810</b>	<b>574 662</b>
Erhållen ränta	11 610	34 619
Erlagd ränta	-1 465 351	-1 760 476
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-454 930</b>	<b>-1 151 194</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	179 323	16 537
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-589 956	436 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-865 563</b>	<b>-697 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 700	-250 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 700</b>	<b>-250 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 060 000	5 120 000
Upptagna lån	45 000 000	0
Amortering av lån	-45 000 000	-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 060 000</b>	<b>120 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 131 737</b>	<b>-827 981</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 670 735</b>	<b>3 498 716</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 802 471</b>	<b>2 670 735</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Imperiet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Restpost	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,00 - 3,33 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	2,00 - 6,67 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stamledningar VA	3,33 %
El	20,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 948 153	2 788 209
Hysesintäkter, bostäder	987 949	1 041 177
Hysesintäkter, lokaler	174 264	176 036
Hysesintäkter, p-platser	400	0
Kabel-TV/Bredband	82 170	82 749
Övriga intäkter	25 828	26 397
<b>Summa</b>	<b>4 218 764</b>	<b>4 114 568</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	14	-21
Övriga intäkter	0	329
Övriga intäkter, moms	0	270
Övriga rörelseintäkter	8 142	872
<b>Summa</b>	<b>8 156</b>	<b>1 450</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	141 520	149 376
Städning	85 823	76 325
Besiktning och service	39 455	51 212
Trädgårdsarbete	47 584	9 917
Snöskottning	597	0
<b>Summa</b>	<b>314 979</b>	<b>286 830</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 411	8 862
Bostäder	0	14 831
Bostäder VVS	10 088	0
Tvättstuga	12 520	5 698
Trapphus/port/entr	0	499
Dörrar och lås/porttele	9 306	17 396
VA	26 651	24 114
Värme	0	2 150
El	8 650	28 498
Hissar	38 290	54 439
Tak	0	735
<b>Summa</b>	<b>112 917</b>	<b>157 222</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	179 306	250 641
Lokaler	0	23 691
Dörrar och lås/porttele	1 431	0
VA	0	20 500
Värme	0	28 125
Hissar	0	36 409
Tak	7 363	0
Balkonger	0	25 000
<b>Summa</b>	<b>188 100</b>	<b>384 366</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	99 525	83 882
Uppvärmning	751 739	745 794
Vatten	220 839	209 900
Sophämtning	74 929	66 240
<b>Summa</b>	<b>1 147 032</b>	<b>1 105 816</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 388	92 765
Tomträttsavgälder	318 650	292 875
Kabel-TV	72 348	71 992
Bredband	68 010	80 698
Arvode teknisk förvaltning	48 243	47 527
Fastighetsskatt	146 000	135 548
<b>Summa</b>	<b>755 639</b>	<b>721 405</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	141 515	189 103
Förbrukningsmaterial	17 063	32 717
Juridiska kostnader	16 925	52 486
Revisionsarvoden	29 875	32 125
Ekonomisk förvaltning	89 086	83 727
Konsultkostnader	94 539	117 360
<b>Summa</b>	<b>389 004</b>	<b>507 518</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 600	269 454
Löner, arbetare	53 700	27 700
Sociala avgifter	51 822	81 046
<b>Summa</b>	<b>283 122</b>	<b>378 200</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 461 856	1 753 316
Övriga räntekostnader	2 301	59
<b>Summa</b>	<b>1 464 157</b>	<b>1 753 375</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	170 623 651	170 373 651
Årets inköp	0	250 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>170 623 651</b>	<b>170 623 651</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 569 471	-9 189 561
Årets avskrivning	-2 388 312	-2 379 910
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 957 783</b>	<b>-11 569 471</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>156 665 868</b>	<b>159 054 180</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 971 000	76 960 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	38 000 000
<b>Summa</b>	<b>92 971 000</b>	<b>114 960 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 687	132 687
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 687</b>	<b>132 687</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 088	-39 816
Årets avskrivning	-13 272	-13 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-66 360</b>	<b>-53 088</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>66 327</b>	<b>79 599</b>

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	107 381	294 485
Omfört till Byggnad	-44 681	-294 485
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>62 700</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 180	143 681
Nabo Klientmedelskonto	3 576 457	844 630
Borgo	1 056 967	662 872
<b>Summa</b>	<b>4 636 605</b>	<b>1 651 184</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 995	30 928
Fastighetsskötsel	35 707	35 380
Försäkringspremier	80 032	75 712
Kabel-TV	18 393	18 087
Tomträtt	80 800	76 250
Bredband	7 200	13 457
Förvaltning	23 068	29 593
<b>Summa</b>	<b>279 195</b>	<b>279 407</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-10-31	2,34 %	15 000 000	15 000 000
Danske Bank	2027-06-30	2,56 %	15 000 000	15 000 000
Danske Bank	2028-09-30	2,67 %	15 000 000	15 000 000
<b>Summa</b>			<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
Varav kortfristig del			30 000 000	45 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 415	7 742
Städning	9 450	0
El	9 133	8 117
Uppvärmning	100 430	96 363
Vatten	39 285	35 011
Löner	177 600	176 400
Beräknade uppl. sociala avifter	55 802	54 670
Utgiftsräntor	3 154	4 348
Förutbetalda avgifter/hyror	354 575	357 009
Beräknat revisionsarvode	29 000	29 000
<b>Summa</b>	<b>792 844</b>	<b>768 660</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 112 000	60 112 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Informationsmöte med alla boende och Norrsken har genomförts i början på januari och el- uppgraderingen kommer påbörjas i februari med start i höghuset.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Stockholm

---

Karin Gabrielsson Morton  
Styrelseledamot

---

Kristine Rosengaard Antawara Nordström  
Styrelseledamot

---

Leskulla Karell  
Ordförande

---

Mathilda Mikkelsen Ipsen  
Styrelseledamot

---

Mats Ekedahl  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB.  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 15:35

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:15

**DOCUMENT ID:**

BJz0F2J0aWg

**ENVELOPE ID:**

Skat3JRaWx-BJz0F2J0aWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Imperiet, 769637-2544 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

20 pages

**SHA-512:**

b62c5c5299461ec3862f9440f29561aa0d6e7483f1bfe10

372013d694214a283755ebdf22f6689e042cf0d63b7c98

4b997921aeceabd62f57587d36dc260c04c

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
<b>1. KARIN GABRIELSSON MORTON</b> karin.gabrielson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:20 28.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.101.32
<b>2. Leskulla Karell</b> leskulla.karell@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:32 28.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.71.87
<b>3. Kristine Rosengård Anta wara Nordström</b> brf.imperiet@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:34 28.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.101.35
<b>4. MATS EKEDAHL</b> 08ekedahl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:38 28.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.3.150
<b>5. M F MATHILDA MIKKELS EN IPSEN</b> mathilda.ipsen@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:09 28.04.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.158
<b>6. Joakim Rickard Häll</b> joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:35 28.04.2026 15:12	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

## 📄 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