

Årsredovisning 2025

Brf Banjon

769634-9799



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Banjon

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Banjon 1	2019	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 3 734 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 059 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva-Lill Lindh	Ordförande
Anna Maria Nygren	Styrelseledamot
Linda Elisabet Olsson	Styrelseledamot
Miriam Musa	Styrelseledamot
Philip Olof Åke Lindstedt	Styrelseledamot
Kim Mikael Oscar Jonsson	Suppleant
Sylvia Wallgren	Suppleant

Valberedning

Yvonne Wikström och Per Wallgren

Firmateckning

2 i förening av ledamöterna.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Målning och renovering av träfasader. Köpt in möbler och iordningsställt medlemslokal och expedition. Startat brf Banjons hemsida.
- 2020** ● Värmeväxlare utbytt, rensning av samtliga avluftningsrör på tak, installerat vägbom, nya miljöhus Bridgevägen 10.
- 2021** ● Stamrenovering, sortering av matavfall, ny avgasare i undercentral, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), installerat temperaturmätare till tappvatten, ventilationsfläkt utbytt Bridgevägen 10.
- 2022** ● Byte av samtliga värmeventiler, radonmätning, påbörjad målning av plåtdörrar, inventering av träd samt beskärning och fällning, nya brandvarnare i hyreslägenheterna, underhållsplan för 50 år upprättad.
- 2023** ● 2 st nya plåtdörrar. Renoverat fönster och fönsterdörrar på 2 huskroppar på sydsidan. Cirkulationsenhet, ställdon och styrenhet utbytt på grund av åsknedslag. Installerat överspänningsskydd i undercentral. Bytt ut trasiga takpannor.
- 2024** ● Slutfört målning av plåtdörrar och staket. Taktvävt av biologisk påväxt. Ledkonvertering av fasadbelysning. Bridgevägen 12, loftgång: plåtkant monterad för att förhindra ytterligare erosion.
- 2025** ● LED-konvertering/byte belysning i allmänna utrymmen. Målat alla lägenheters ytterdörrar. Installerat rättstopp i våra 2 yttre stammar. Installerat postfack för alla boende på gemensam upphämningsplats.

Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering etapp 2a

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Bredband2
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Fortum
Elleverantör	Vattenfall
Fastighetservice	AD VVS och Fastighetservice
Garageport	Hissbesiktningar i Sverige AB
Garageport	TK Elevator Sweden
Kodlås	Säkerhetsintegrering AB
Restavfall	SRV Återvinning AB
Snöröjning	Zawa bygg AB
Trädgård	ReGarden AB
Tv	Sappa

Övrig verksamhetsinformation

Parkeringslinjer målade på garagetak
Takfläkt utbytt
Förstudie av elsäkerhet
Lagat skarvar på miljörumsväggarna
Brandtätat alla hålrum i gemensamhetsutrymmen
Anförskaffat avtal med p-bolag
Renoverat en fd hyreslägenhet inför försäljning
Slamsugning av brunnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upplåtit och sålt en lägenhet. Renoverat en bostadsrättslägenhet efter en vattenskada.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 419 732	5 321 153	4 646 108	3 974 801
Resultat efter fin. poster	-3 105 234	-2 897 243	-3 770 032	-4 066 234
Soliditet (%)	54	54	55	56
Yttre fond	1 183 678	59 140	160 466	130 985
Taxeringsvärde	56 565 000	59 140 000	59 140 000	59 140 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 344	1 334	1 118	883
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,9	70,2	64,7	61,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 783	14 216	14 837	14 962
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 851	10 048	10 370	11 367
Sparande / kvm totalyta, kr	114	169	74	-147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	96	123	164
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	232	230	202	201
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	53	44	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	379	380	368	399
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	3,20	2,28	1,65
Räntekänslighet (%)	10,26	10,66	13,27	16,95

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 396 992 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Före avskrivningar redovisar vi ett positivt resultat, dock finns det ändå åtgärder vi ser över då avskrivningarna inte går att påverka. Vi har inte sänkt avgifterna enligt beslut fg år då ränteläget ännu var högt och det inte fanns utrymme i budget. Detta kvarstår inför kommande år. Vi har sett över kostnader som vi kan spara genom egen drift, t.ex. har städning av tvättstugor och medlemslokal samt korridor skötts av medlemmar istället för att vi tagit in städbolag. Under året upptäcktes även en större vattenskada i en lägenhet som behövt åtgärdas vilket påverkat resultatet.

Styrelsen bedömer att sparandet i föreningen är bra. Men för att ytterligare stärka ekonomin i föreningen kommer avgiften höjas även under 2026. För att finansiera framtida åtgärder i enlighet med underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 900 000	-	900 000	67 800 000
Upplåtelseavgifter	3 583 481	-	95 000	3 678 481
Fond, yttre underhåll	59 140	-	1 124 538	1 183 678
Balanserat resultat	-17 598 803	-2 897 243	-1 124 538	-21 620 584
Årets resultat	-2 897 243	2 897 243	-3 105 234	-3 105 234
Eget kapital	50 046 574	0	-2 110 234	47 936 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 620 584
Årets resultat	-3 105 234
Totalt	-24 725 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 183 678
Att från yttre fond i anspråk ta	-59 140
Balanseras i ny räkning	-25 850 356
	-24 725 818

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 419 732	5 321 153
Övriga rörelseintäkter	3	-1	127 566
Summa rörelseintäkter		5 419 731	5 448 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-3 291 938	-3 206 479
Övriga externa kostnader	9	-332 577	-234 828
Personalkostnader	10	-211 439	-184 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 415 260	-3 415 260
Summa rörelsekostnader		-7 251 213	-7 040 876
RÖRELSERESULTAT		-1 831 483	-1 592 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 113	23 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 299 864	-1 328 935
Summa finansiella poster		-1 273 751	-1 305 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 105 234	-2 897 243
ÅRETS RESULTAT		-3 105 234	-2 897 243

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	85 961 476	89 376 736
Pågående projekt	13	61 664	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 023 140	89 376 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 023 140	89 376 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 805	54 904
Övriga fordringar	14	754 984	1 080 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	216 836	221 571
Summa kortfristiga fordringar		1 014 626	1 356 546
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 125 892	1 534 337
Summa kassa och bank		2 125 892	1 534 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 140 518	2 890 883
SUMMA TILLGÅNGAR		89 163 658	92 267 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 478 481	70 483 481
Fond för yttre underhåll		1 183 678	59 140
Summa bundet eget kapital		72 662 159	70 542 621
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 620 584	-17 598 803
Årets resultat		-3 105 234	-2 897 243
Summa ansamlad förlust		-24 725 818	-20 496 046
SUMMA EGET KAPITAL		47 936 340	50 046 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 758 000	33 139 567
Summa långfristiga skulder		21 758 000	33 139 567
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 226 189	7 647 120
Leverantörsskulder		251 760	505 375
Skatteskulder		288 927	274 758
Övriga kortfristiga skulder	16	83 171	32 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	619 271	621 825
Summa kortfristiga skulder		19 469 318	9 081 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 163 658	92 267 619

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 831 483	-1 592 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 415 260	3 415 260
	1 583 777	1 823 104
Erhållen ränta	26 113	23 849
Erlagd ränta	-1 300 011	-1 326 889
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	309 879	520 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 662	33 389
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-191 082	372 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 459	925 685
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 664	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 664	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	995 000	1 100 000
Amortering av lån	-802 498	-1 304 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	192 502	-204 748
ÅRETS KASSAFLÖDE	265 297	720 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 474 170	1 753 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 739 466	2 474 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banjon 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	2,00 %
Fasader	5,00 - 10,00 %
Yttertak	10,00 %
Fönster	10,00 %
Byggnad	10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %

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.

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	3 327 770	3 265 987
Hysesintäkter, bostäder	1 160 090	1 168 306
Hysesintäkter, p-platser	147 350	149 080
Hysesintäkter, lokaler	14 900	14 920
Kabel-TV/Bredband	214 265	211 339
Övriga intäkter	60 968	21 763
Intäktsreduktion	-1 230	-9 464
El	495 620	499 222
Summa	5 419 732	5 321 153

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-14
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	126 380
Övriga rörelseintäkter	0	1 200
Summa	-1	127 566

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 687	101 355
Städning	11 673	39 000
Besiktning och service	11 134	16 365
Trädgårdsarbete	74 959	60 399
Snöskottning	24 625	101 763
Övrigt	5 978	56 250
Summa	234 056	375 132

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 848	35 384
Hysesrätter	21 705	49 414
Bostäder	274 025	3 175
Tvättstuga	29 559	29 702
Källarutrymmen	0	2 150
Soprum/miljöanläggning	0	4 008
Dörrar och lås/porttele	26 582	23 154
VA	10 418	900
Värme	0	3 950
Ventilation	121 925	0
El	48 598	2 137
Tak	3 625	10 513
Garage och p-platser	6 458	4 467
Försäkringsärende/vattenskada	61 654	159 032
Summa	636 397	327 986

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	152 298	167 894
Summa	152 298	167 894

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	352 594	390 546
Uppvärmning	940 502	935 191
Vatten	244 949	215 772
Sophämtning	199 960	202 622
Summa	1 738 005	1 744 131

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 641	76 907
Självrisker	0	73 163
Kabel-TV	139 308	136 791
Bredband	81 563	87 576
Arvode teknisk förvaltning	81 507	77 839
Fastighetsskatt	147 163	139 060
Summa	531 182	591 336

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 737	4 520
Övriga förvaltningskostnader	105 287	50 739
Juridiska kostnader	40 462	38 338
Revisionsarvoden	56 221	47 500
Ekonomisk förvaltning	95 120	93 732
Konsultkostnader	33 750	0
Summa	332 577	234 828

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	138 500	126 250
Löner, arbetare	23 200	14 000
Sociala avgifter	49 739	44 058
Summa	211 439	184 308

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 294 581	1 327 238
Övriga räntekostnader	5 283	1 697
Summa	1 299 864	1 328 935

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 197 404	108 197 404
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 197 404	108 197 404
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 820 668	-15 405 408
Årets avskrivning	-3 415 260	-3 415 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 235 928	-18 820 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 961 476	89 376 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 258 476</i>	<i>23 258 476</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 565 000	41 540 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	17 600 000
Summa	56 565 000	59 140 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete	61 664	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141 410	62 920
Övriga fordringar	0	77 318
Nabo Klientmedelskonto	613 574	939 833
Summa	754 984	1 080 071

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 336	40 532
Fastighetsskötsel	27 229	26 195
Försäkringspremier	84 603	81 641
Kabel-TV	35 141	34 827
Bredband	12 956	14 596
Förvaltning	24 571	23 780
Summa	216 836	221 571

NOT 16, KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	-7 021	-5 084
Personalens källskatt	-38 490	-13 350
Lagstadg soc avg lönesk	-40 803	-13 966
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 143	0
Summa	-83 171	-32 400

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-12-30	1,43 %	11 145 067	11 263 315
Danske Bank	2025-01-31	3,27 %		292 372
Danske Bank	2027-02-01	3,87 %	21 994 500	22 231 000
Danske Bank	2026-03-31	4,32 %	6 844 622	7 000 000
Summa			39 984 189	40 786 687
Varav kortfristig del			18 226 189	7 647 120

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 210 449 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
El	32 856	38 902
Uppvärmning	105 987	112 604
Utgiftsräntor	7 158	7 305
Vatten	20 727	18 317
Löner	5 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	447 043	444 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Summa	619 271	621 825

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 300 000	47 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Huddinge

Anna Maria Nygren
Styrelseledamot

Eva-Lill Lindh
Ordförande

Linda Elisabet Olsson
Styrelseledamot

Miriam Musa
Styrelseledamot

Philip Olof Åke Lindstedt
Styrelseledamot

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

William Lindström, Kungsbron Borevision
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 10:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 20:18

DOCUMENT ID:

HJYFMvmKbe

ENVELOPE ID:

HyuKGvQYbl-HJYFMvmKbe

DOCUMENT NAME:

Brf Banjon, 769634-9799 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

333d6df4090f1401ef0909442565c37048a2bcde078dfae
e689fa1aa573faf5ce53d47512801df2c8d233da8cf9556
47ef913facc6990c9d1893db67e5925c76

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gerd Eva-Lill Lindh 123evalill@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 14:55 03.03.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.109.28
2. Linda Elisabet Olsson sunnygirl-78@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:06 03.03.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.109.209
3. Anna Maria Nygren am.nygren65@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:07 03.03.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.109.177
4. MIRIAM MUSA miroma1411@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:13 03.03.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.142
5. Philip Olof Åke Lindstedt philip.lindstedt.86@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:48 03.03.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.109.209
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	07.03.2026 10:54 06.03.2026 06:51	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banjon

Org.nr 769634-9799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Banjons 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Banjon 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 10:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 20:18

DOCUMENT ID:

SyWKKzv7K-g

ENVELOPE ID:

HJeuFzP7Kbl-SyWKKzv7K-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Banjon 2025-12-31 (3).pdf

2 pages

SHA-512:

94671690b5c08665c680bb6bfedee9c663f2031d39eb9e
d95c4968b7cf6884116cd35da0a3c0468fd511714ec9d2

7c79b6523c37ed584263ed52f06c7d73002f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	07.03.2026 10:54	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	07.03.2026 10:48	Low	IP: 83.248.225.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed