

Årsredovisning 2025

Brf Konvolv

769603-1926



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Konvolv

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 1998-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Konvolvulus 6		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 599 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Talltorp	Ordförande
Agnes Frödén	Styrelseledamot
Elin Ström	Styrelseledamot
Dennis Wernersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Catharina Karner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Städning	Anne Blom Städ och Service
Takunderhåll	DM Tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll i värmecentralen för att få jämnare värme i hela huset, inte minst lägenheterna högst upp.

Nytt stängsel på tomtgränsen till Vattenledningsvägen 43.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	639 970	638 750	555 408	482 964
Resultat efter fin. poster	-39 232	-210 340	-109 548	-17 938
Soliditet (%)	46	46	47	48
Yttre fond	338 377	269 377	200 377	131 377
Taxeringsvärde	24 600 000	23 000 000	23 000 000	23 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 064	1 064	926	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 488	10 488	10 488	10 488
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 506	10 506	10 506	10 488
Sparande / kvm totalyta, kr	138	-155	13	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	42	25	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	158	137	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	61	49	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	261	211	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	4,78	4,51	1,67
Räntekänslighet (%)	9,85	9,85	11,33	13,03

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

Den förlust som finns är på grund av oväntat underhåll, men vi har planerat för att ha höjd i ekonomin för den typen av händelser.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 985 000	-	-	5 985 000
Fond, yttre underhåll	269 377	-	69 000	338 377
Direkt kapitaltillskott	1 000 000	-	-	1 000 000
Balanserat resultat	-1 440 767	-210 340	-69 000	-1 720 107
Årets resultat	-210 340	210 340	-39 232	-39 232
Eget kapital	5 603 270	0	-39 232	5 564 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 720 107
Årets resultat	-39 232
Totalt	-1 759 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 800
Balanseras i ny räkning	-1 833 139
	-1 759 339

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	639 970	638 750
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		639 970	638 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-318 955	-402 085
Övriga externa kostnader	8	-31 065	-30 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 747	-117 600
Summa rörelsekostnader		-471 767	-550 359
RÖRELSERESULTAT		168 203	88 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		994	3 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-208 429	-302 166
Summa finansiella poster		-207 435	-298 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 232	-210 340
ÅRETS RESULTAT		-39 232	-210 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	11 600 057	11 717 657
Maskiner och inventarier	11	41 132	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 641 189	11 717 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 641 189	11 717 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 193	6 277
Övriga fordringar	12	0	1 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 361	57 041
Summa kortfristiga fordringar		49 554	64 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 732	300 756
Summa kassa och bank		325 732	300 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		375 286	365 151
SUMMA TILLGÅNGAR		12 016 476	12 082 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 985 000	6 985 000
Fond för yttre underhåll		338 377	269 377
Summa bundet eget kapital		7 323 377	7 254 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 720 107	-1 440 767
Årets resultat		-39 232	-210 340
Summa fritt eget kapital		-1 759 339	-1 651 107
SUMMA EGET KAPITAL		5 564 038	5 603 270
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 293 000	6 293 000
Leverantörsskulder		28 422	33 088
Skatteskulder		20 688	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 328	114 823
Summa kortfristiga skulder		6 452 438	6 479 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 016 476	12 082 809

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	168 203	88 391
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	121 747	117 600
	289 950	205 991
Erhållen ränta	994	3 436
Erlagd ränta	-216 387	-312 206
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 557	-102 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 841	-25 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 143	25 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 255	-102 893
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 279	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 279	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	24 976	-102 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	300 756	403 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	325 732	300 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Okänt konto: 1230	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.

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	638 652	638 652
Övriga intäkter	1 318	98
Summa	639 970	638 750

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnin	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	23 913	23 211
Besiktning och service	6 000	6 001
Trädgårdsarbete	2 134	16 563
Övriga köpta tjänster	0	11 625
Summa	32 047	57 400

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 804	0
Värme	15 594	0
Tak	7 500	97 625
Summa	27 898	97 625

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	29 615	25 005
Uppvärmning	87 377	94 613
Vatten	40 245	36 799
Sophämtning	56 316	48 132
Summa	213 553	204 549

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	60
Fastighetsförsäkringar	21 146	19 287
Kabel-TV	3 623	3 604
Fastighetsskatt	20 688	19 560
Summa	45 457	42 511

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	4 813	4 422
Ekonomisk förvaltning	26 252	26 252
Summa	31 065	30 674

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	207 329	300 951
Övriga räntekostnader	1 100	1 215
Summa	208 429	302 166

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 071 559	14 071 559
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 071 559	14 071 559
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 353 902	-2 236 302
Årets avskrivning	-117 600	-117 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 471 502	-2 353 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 600 057	11 717 657
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 175 696</i>	<i>3 175 696</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 400 000
Summa	24 600 000	23 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 121	27 121
Årets inköp	45 279	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 400	27 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 121	-27 121
Årets avskrivning	-4 147	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 268	-27 121
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 132	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	1 077
Summa	0	1 077

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 688	5 688
El	0	3 412
Försäkringspremier	19 734	40 463
Kabel-TV	886	915
Förvaltning	8 053	6 563
Summa	34 361	57 041

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,83 %	1 665 000	1 665 000
Swedbank	2026-01-28	2,94 %	2 314 000	2 314 000
Swedbank	2026-01-28	2,94 %	2 314 000	2 314 000
Summa			6 293 000	6 293 000
Varav kortfristig del			6 293 000	6 293 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 293 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 386	8 022
Städning	2 005	1 956
El	2 175	1 266
Uppvärmning	12 157	11 602
Utgiftsräntor	24 665	32 623
Vatten	6 719	6 133
Förutbetalda avgifter/hyror	53 221	53 221
Summa	110 328	114 823

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 478 000	6 478 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-04.

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

Stockholm

Agnes Frödén
Styrelseledamot

Dennis Wernersson
Styrelseledamot

Elin Ström
Styrelseledamot

Kristoffer Talltorp
Ordförande

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

Catharina Karner
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 11:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:58

DOCUMENT ID:

BylhLjX3-e

ENVELOPE ID:

rJ828sQnWx-BylhLjX3-e

DOCUMENT NAME:

Brf Konvolv, 769603-1926 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

bbb0ee0f95f8175a237c3d0f9fd24d230552e55267b00b76d8174a89bc3094419bb9465cc60508c406986f114703

158be801420768aa9366c92647f62d15b2f8

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. ELIN STRÖM elinstrom_@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:37 08.04.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.72.226
2. KRISTOFFER TALLTORP kristoffer.talltorp@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:38 14.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.230.171
3. Dennis Wernersson dennis@denniswernersson.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:37 08.04.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.63.25
4. AGNES FRÖDÉN agnesf@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 11:35 04.06.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.212.18
5. Catharina Karner catharina.karner@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 11:41 04.06.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.27.246

* 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