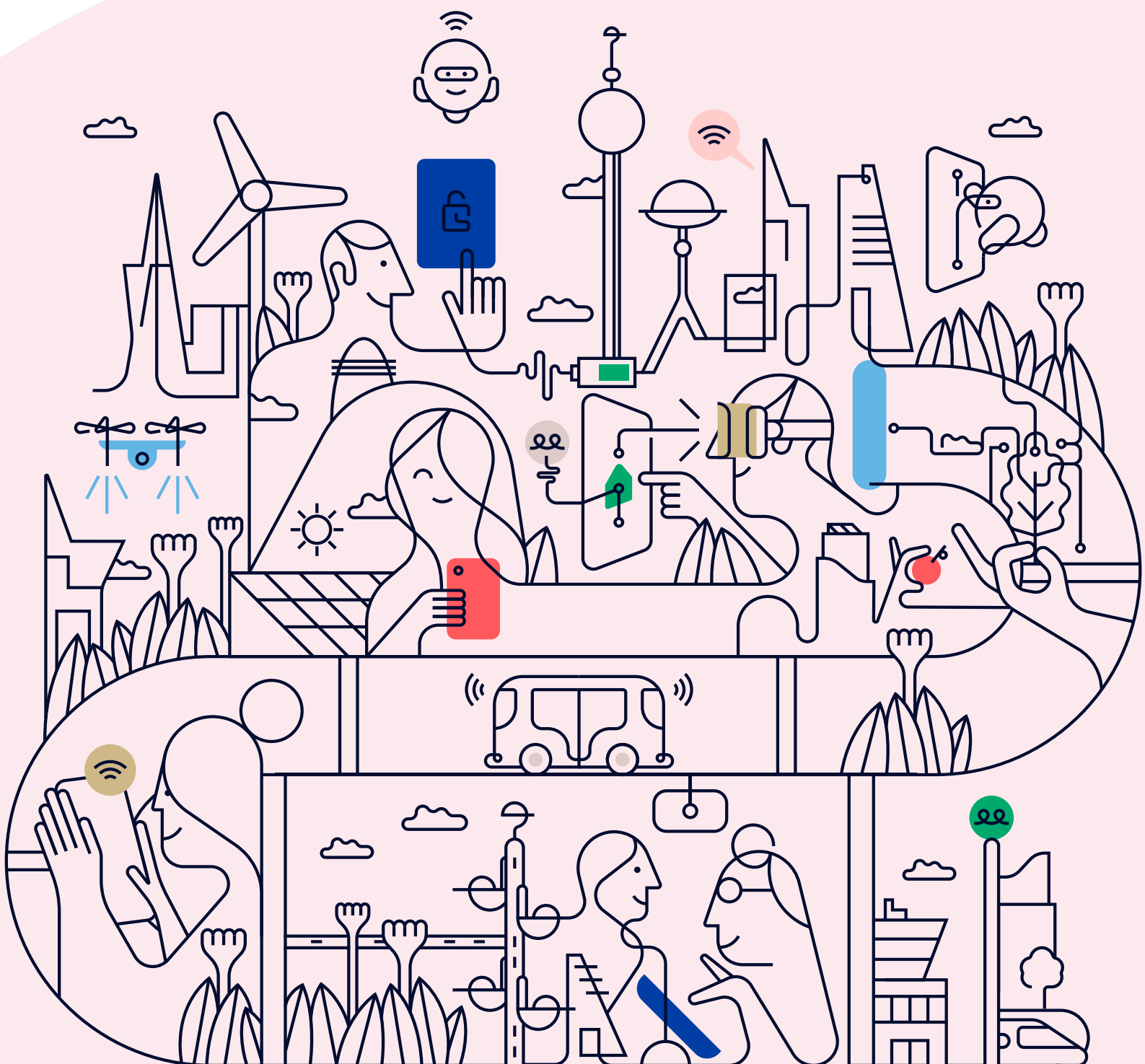




Välkommen till årsredovisningen för Brf Voxnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-25 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaksamheten 1	2001	Stockholm

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2034-04-01. Avgälden är enligt gällande tomträttsavtal oförändrad under perioder om 10 år. För att avgälden ska ändras krävs det enligt tomträttslagstiftningen antingen att Stockholms kommun och tomträttshavaren senast ett år före avgäldsperiodens utgång träffar överenskommelse eller att någon av parterna under näst sista året av den löpande perioden väcker talan vid fastighetsdomstolen om omprövning av avgälden.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 169 bostadsrätter om totalt 9 934 kvm och 5 lokaler om 327 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 261 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Gharbi de Maré	Ordförande från och med 17/12
André Rui-Hua Wong	Styrelseledamot
Julius Johannes Von Wright	Styrelseledamot
Ylva Nyberg	Styrelseledamot
Åsa Lemby Jalloh	Suppleant
Evelina Karlxtus Eriksson	Suppleant
Ivar Hultenius	Suppleant
Kenny Söderberg	Suppleant
Sara Brolund Fernandes De Carvalho	Suppleant
Stephan Bäckman	Ordförande till och med 31/10 då han avgått

Valberedning

Jan Altsjö
Helena Eriksson
Erik Nordblad

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av styrelsens medlemmar.

Revisorer

Gustaf Hallgren	Revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Kristofer Benjaminsson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Anledningen till den extra föreningsstämman var val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Montering av vattenutkast och droppslangar Ytskiktsarbeten källare på grund av sprickbildning
2023-2024	●	Förstudie för värme, ventilation och energicheck
2023	●	Upprustning av lekplatsen
2022-2023	●	Inrättande av bottentömmande kärl för hushållssopor och matavfall Byte av horisontella stamma Upprustning av skyddsrum

2022	●	Utglesning av träd
2021-2022	●	Installation av radonfläktar Byte av horisontella avloppstammar Renovering av elledningar och gemensam armatur Övergång till gemensam IMD-mätning för elhandel
2021	●	Renovering av hiss i Voxnegränd 1
2020	●	Stamspolning
2017	●	Fasader Fönsterrenovering
2015	●	Dränering

Planerade underhåll

2025-2026	●	Översyn och förbättring av ventilation i byggnader Installation av återvinningsanläggning
-----------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och teknisk fastighetsförvaltning	SBC
Trädgård och vinterunderhåll	Svensk Utemiljö
Lokalvård	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har förhandlat om lånevillkoren under året.

Rensning av kanaler, filmning i kanaler, mätning av luftflöden samt installation av en luftventil i en av lägenheterna. Mätning av radonvärden i vissa lägenheter.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna till SBC. SBC ansvarar för ekonomisk förvaltning och teknisk fastighetsförvaltning. Föreningen har även bytt skötsel av trädgård och vinterunderhåll från Fastighetsägarna till Svensk Utemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 224 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 226 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	11 784 258	10 987 707	9 764 326	9 418 931
Resultat efter fin. poster	-691 054	-2 942 395	-4 336 468	-1 641 778
Soliditet (%)	63	63	64	69
Yttre fond	6 024 363	2 675 480	3 291 213	2 797 682
Taxeringsvärde	198 199 000	190 252 000	190 252 000	190 252 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 141	1 080	918	878
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	96	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 229	6 267	6 099	5 109
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 922	5 985	5 974	5 004
Sparande / kvm totalyta, kr	257	101	10	336
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	94	113	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	149	145	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	24	49	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	267	307	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	4,09	-	-
Räntekänslighet (%)	5,46	6	-	-

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 255 533 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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt främst på grund av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet är positivt och föreningen har beslutat om avgiftshöjning med 10 % from 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	81 505 663	-	-	81 505 663
Upplåtelseavgifter	38 065 448	-	-	38 065 448
Fond, yttre underhåll	2 675 480	-51 117	3 400 000	6 024 363
Balanserat resultat	-12 386 754	-2 891 278	-3 400 000	-18 678 032
Årets resultat	-2 942 395	2 942 395	-691 054	-691 054
Eget kapital	106 917 442	0	-691 054	106 226 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 278 032
Årets resultat	-691 054
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 400 000
Totalt	-19 369 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 434
Balanseras i ny räkning	-19 361 653

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 784 258	11 024 863
Övriga rörelseintäkter	3	481 799	2 134
Summa rörelseintäkter		12 266 057	11 026 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 097 667	-6 225 074
Övriga externa kostnader	9	-1 068 184	-1 821 417
Personalkostnader	10	-214 168	-216 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 322 236	-3 329 755
Summa rörelsekostnader		-10 702 255	-11 593 122
RÖRELSERESULTAT		1 563 803	-566 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 992	90 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 266 849	-2 466 552
Summa finansiella poster		-2 254 857	-2 376 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-691 054	-2 942 395
ÅRETS RESULTAT		-691 054	-2 942 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	164 519 764	167 777 008
Maskiner och inventarier	13	97 081	162 073
Pågående projekt	14	58 329	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 675 174	167 939 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 675 174	167 939 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 759	2 302
Övriga fordringar	15	3 058 209	1 121 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	585 807	408 107
Summa kortfristiga fordringar		3 738 775	1 532 008
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 592	367 333
Summa kassa och bank		424 592	367 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 163 367	1 899 340
SUMMA TILLGÅNGAR		168 838 540	169 838 421

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 571 111	119 571 111
Fond för yttre underhåll		6 024 363	2 675 480
Summa bundet eget kapital		125 595 474	122 246 591
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 678 032	-12 386 754
Årets resultat		-691 054	-2 942 395
Summa ansamlad förlust		-19 369 087	-15 329 149
SUMMA EGET KAPITAL		106 226 387	106 917 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 680 923	43 099 397
Summa långfristiga skulder		39 680 923	43 099 397
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 085 201	18 038 017
Leverantörsskulder		371 462	174 583
Skatteskulder		14 235	0
Övriga kortfristiga skulder		28 895	75 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 431 437	1 533 349
Summa kortfristiga skulder		22 931 230	19 821 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 838 540	169 838 421

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 563 803	-566 125
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 322 236	3 329 755
	4 886 039	2 763 630
Erhållen ränta	11 992	90 282
Erlagd ränta	-2 321 253	-2 454 805
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 576 778	399 107
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-257 494	-76 627
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 868	-766 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 436 151	-444 373
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 329	-3 115 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 329	-3 115 374
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 774 412
Amortering av lån	-371 290	-10 143 255
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-371 290	1 631 157
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 006 532	-1 928 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 470 271	3 398 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 476 803	1 470 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Voxnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Klassificeringen om vad som ingår i nettoomsättning respektive övriga rörelseintäkter har ändrats.

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	330
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-50
Installationer, värme, el VVS, ventilation mm	20-50
Yttre ytskikt, fasader yttertak mm	20-50
Inre ytskikt	10-15
Bredband	15
Solceller	15

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	10 746 580	10 045 820
Tomträttsavgäld, skattefri	744	0
Hysesintäkter bostäder	279 615	266 407
Hysesintäkter lokaler	13 796	68 497
Hysesintäkter lokaler, moms	43 272	0
Hysesintäkter garage	133 100	127 100
Hysesintäkter p-plats	24 600	0
Hysesintäkter förråd	4 776	0
Hysesintäkter övr objekt	7 360	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-474	-15 711
Hyses-/avgiftsbortfall garage, moms	-4 800	-1 400
Hyses- och avgiftsrabatt	-10 172	0
El	0	3 480
El, moms	426 529	486 090
Elintäkter laddstolpe	3 221	0
Uppvärmning	6 918	7 424
Intäkter solel, moms	279	0
Övernattnings-/gästlägenhet	58 300	0
Påminnelseavgift	2 160	0
Dröjsmålsränta	530	0
Pantsättningsavgift	15 123	13 749
Överlåtelseavgift	21 791	23 396
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	6 762	0
Vidarefakturerade kostnader	3 882	0
Öres- och kronutjämning	-26	9
Summa	11 784 258	11 024 863

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	33 820	1 114
Försäkringsersättning	447 139	0
Återbäring försäkringsbolag	840	1 020
Summa	481 799	2 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	152 322	31 052
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 768	11 694
Fastighetsskötsel gård enl avtal	173 434	55 066
Städning enligt avtal	131 535	1 875
Städning utöver avtal	0	3 094
Besiktningar	1 768	0
Hissbesiktning	6 070	5 913
Bevakning	3 500	20 302
Myndighetstillsyn	54 481	0
Gårdkostnader	7 419	0
Snöröjning/sandning	229 565	323 279
Serviceavtal	60 690	39 154
Förbrukningsmaterial	5 398	23 067
Summa	859 949	514 496

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	94 085
Installationer	0	619
Bostadsrättslägenheter	2 743	93 214
Tvättstuga	34 282	22 868
Trapphus/port/entr	0	7 238
Källarutrymmen	675	0
Dörrar och lås/porttele	43 992	10 046
Övriga gemensamma utrymmen	-71 843	258 369
VVS	52 015	20 588
Värmeanläggning/undercentral	6 545	28 133
Ventilation	12 573	2 311
Elinstallationer	12 163	20 831
Hissar	0	4 255
Tak	0	10 750
Fasader	6 750	0
Mark/gård/utemiljö	8 244	19 881
Vattenskada	367 086	181 351
Skador/klotter/skadegörelse	7 021	6 587
Summa	482 245	781 125

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Hyseslägenheter	803	241 684
Entr/trapphus	2 806	0
Gemensamma utrymmen	0	33 750
Ventilation	0	37 500
Tak	3 825	0
Fasader	0	9 788
Mark/gård/utemiljö	0	257 338
Garage/parkering	0	41 813
Summa	7 434	621 873

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	772 959	934 579
Uppvärmning	1 664 131	1 486 323
Vatten	503 014	241 544
Sophämtning/renhållning	202 675	104 574
Grovsopor	56 552	159 273
Summa	3 199 331	2 926 293

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	304 247	268 166
Tomträttsavgäld	677 016	599 292
Kabel-TV	31 525	0
Bredband	227 402	206 699
Övriga fastighetskostnader	0	14 250
Fastighetsskatt	308 518	292 880
Summa	1 548 708	1 381 286

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	3 703	3 607
Extern representation ej avd.gill	0	2 800
Tele- och datakommunikation	9 341	23 992
Juridiska åtgärder	254 607	50 314
Inkassokostnader	8 864	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 485	46 007
Styrelseomkostnader	4 011	0
Föreningskostnader	32 828	2 780
Förvaltningsarvode enl avtal	573 893	1 171 200
Överlåtelsekostnad	14 400	0
Pantsättningskostnad	30 642	51 592
Övriga förvaltningsarvoden	9 962	26 912
Administration	65 093	27 071
Konsultkostnader	15 113	408 354
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	0	553
Föreningsavgifter	0	3 211
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	3 023
Summa	1 068 184	1 821 417

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	169 644	149 978
Övriga arvoden	0	17 657
Arbetsgivaravgifter	44 524	49 241
Summa	214 168	216 876

Under året har föreningen inte haft några anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	2 262 821	2 464 581
Dröjsmålsränta	4 006	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	1 971
Summa	2 266 849	2 466 552

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 161 427	188 338 436
Årets inköp	0	12 822 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 161 427	201 161 427
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 384 419	-30 119 651
Årets avskrivning	-3 257 244	-3 264 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 641 663	-33 384 419
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 519 764	167 777 008
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 685 000	108 710 000
Taxeringsvärde mark	72 514 000	81 542 000
Summa	198 199 000	190 252 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	324 932	223 969
Årets inköp	0	100 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	324 932	324 932
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 859	-97 872
Årets avskrivning	-64 992	-64 987
Utgående ackumulerad avskrivning	-227 851	-162 859
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 081	162 073

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	9 848 180
Anskaffningar under året	58 329	2 974 811
Färdigställt under året	0	-12 822 991
Vid årets slut	58 329	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	277	6 831
Skattefordringar	0	1 403
Momsavräkning	0	5 015
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	308	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 412	5 412
Bank 3	0	1 102 938
Transaktionskonto	2 002 212	0
Borgo räntekonto	1 050 000	0
Summa	3 058 209	1 121 599

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	14 231	348 075
Förutbet fast skötsel	35 529	0
Förutbet städ	15 667	0
Förutbet försäkr premier	180 620	0
Förutbet kabel-TV	6 305	0
Förutbet tomträttsavgäld	233 334	0
Förutbet bredband	45 896	0
Förutbet förvaltning	22 722	0
Upplupna intäkter	31 503	0
Övr förutb kostn uppl int	0	60 032
Summa	585 807	408 107

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,64 %	9 540 000	9 564 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,40 %	2 985 000	2 992 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,88 %	4 973 424	4 985 912
Stadshypotek AB	2027-12-01	3,79 %	4 779 000	4 791 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,72 %	5 912 848	5 927 686
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,02 %	958 750	973 750
Stadshypotek AB	2025-10-02	2,60 %	7 144 000	7 296 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,49 %	2 983 125	2 990 625
Stadshypotek AB	2025-09-30	4,02 %	5 478 053	5 563 761
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,65 %	4 968 750	4 981 250
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,62 %	3 082 558	3 090 310
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,01 %	1 491 558	1 495 310
Stadshypotek AB	2027-06-01	4,06 %	2 985 000	2 992 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	3,63 %	1 992 500	1 997 500
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,50 %	1 491 558	1 495 310
Summa			60 766 124	61 137 414
Varav kortfristig del			21 085 201	17 709 621

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 909 864 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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	1 699	0
Uppl kostn el	59 818	652
Uppl kostnad Värme	61 810	0
Uppl kostn räntor	218 520	272 924
Uppl kostn vatten	94 499	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 561	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	49 241
Förutbet hyror/avgifter	945 271	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	946 814
Förskottsaviserade avg/hyror	9	12 015
Övriga uppl kostn och förutb int	0	219 203
Beräkn arvode revision	38 250	32 500
Summa	1 431 437	1 533 349

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	66 323 000	66 323 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under nästa år kommer ventilationen i byggnader att ses över och förbättras. En ny återvinningsanläggning kommer att installeras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-01-10
Stockholm

André Rui-Hua Wong
Styrelseledamot

Jonathan Gharbi de Maré
Ordförande

Julius Johannes Von Wright
Styrelseledamot

Ylva Nyberg
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Revisor

Kristofer Benjaminsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.01.2026 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.01.2026 16:41

DOCUMENT ID:

Skb_HXxeHZl

ENVELOPE ID:

HJ_rXeH-g-Skb_HXxeHZl

DOCUMENT NAME:

Brf Voxnan, 769607-7986 - Årsredovisning 2025.pdf
22 pages

SHA-512:

43795758ee878998ab463b1fcbe347ce04bbe3c7fb6e81
6fb4fbb1311890288d7d3619c459f8b5f529d0bb8fabda8
1525895d013fe29444ae81dd787f8ec1ba5

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. YLVA NYBERG ylva.alexandra94@gmail.com om	 Signed Authenticated	10.01.2026 16:55 10.01.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.194
2. ANDRÉ RUI-HUA WONG andrerruihua@gmail.com	 Signed Authenticated	10.01.2026 18:06 10.01.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.191
3. JONATHAN GHARBI DE MARÉ gharbi.jo@gmail.com	 Signed Authenticated	10.01.2026 20:41 10.01.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.109
4. Julius Johannes von Wright vonwrightjulius@gmail.com	 Signed Authenticated	11.01.2026 11:34 11.01.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.161
5. Bo Kristofer Benjaminsson kristofer.benjaminsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.01.2026 11:40 11.01.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.140
6. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	 Signed Authenticated	11.01.2026 13:43 11.01.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.144

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Voxnan, org.nr 769607-7986.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Voxnan för räkenskapsåret 2024-09-01–2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Voxnan för räkenskapsåret 2024-09-01–2025-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Kristofer Benjaminsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.01.2026 13:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 10.01.2026 16:41

DOCUMENT ID:

r17_SmegHbe

ENVELOPE ID:

ryxOH7ggSWe-r17_SmegHbe

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Voxnan.pdf

2 pages

SHA-512:

b74520e83d7dca09b027bac7282720b4a0c2b9f69d820
9e23287cc5f7cf7584f8b35c30664e3ae00b6ab7f93839b
afa7f1007cc3f6d1888b78ec7b777f29399d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Kristofer Benjaminsson kristofer.benjaminsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.01.2026 11:42 11.01.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.117.140
2. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	Signed Authenticated	11.01.2026 13:42 11.01.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.144

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

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