

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1

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. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kaskaden 1	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas medlemsförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 253 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 253 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Drake Af Hagelsrum	Ordförande
Therese Birgestam	Styrelseledamot
Karin Mari Helen Åkesson	Styrelseledamot
Juhani Petteri Juhanners Ahonen	Styrelseledamot
Kenth Söderberg	Styrelseledamot
Britt-Marie Karin Hellström	Suppleant
Leif Tommy Sven Gunnar Åkesson	Suppleant

Valberedning

Mattias Andersson
Gunborg Eklöf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Mats Stefan Ekman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Fasadvätt

- 2019** ● Renovering av husgrunder
Renovering av hissen i 41:an
Målning av entréerna i båda fastigheterna
Målning av golv i cykelrummen, barnvagnsrummen och i miljöstuga

- 2020** ● Målning av båda soprummen
Lagt om en del av taket på 41:an samt byte av hängrännor
Inköp av bänkar/bord till lekplatsen
Byte av elektronik i 41:ans hiss

- 2021** ● Renovering av lekplatsen

- 2022** ● Stamspolning
Taket på miljöstugan tvättat och rengjort
Genomfört brandbesiktning samt monterat sprinkler i miljöstugan
Renovering av Boulebanan
Skyltar med föreningens namn utanför fastigheterna
Byte till LED-belysning med rörelsedetektorer i båda trapphusen
Byte av fläktar i soprummen
Renovering av parkeringsplatserna. Ny belysning, nya bräder samt ny numrering
Genomfört en OVK besiktning
Genomfört en fasadbesiktning

- 2023** ● Byte av samtliga elmätare för medlemmar i deras lägenhet för individuell mätning och debitering av el (IMD)

- 2023** ● Nytt skåp för matavfall samt nya kärl till 43:an
Byte av ozon-luftrenare i bägge husens soprum
Byte av belysning i trappuppgång för bägge fastigheterna
Byte av belysningsarmaturer för parkeringsplatserna
Åtgärder på tak: Montage av glidskydd samt teleskåpsteg, lagat tak samt fogning mellan takplåt och fasad, borttagning av mossa inkl. behandling mot påväxt, monterat snörasskydd
OVK ventilationskontroll genomförd
- 2024** ● Tillgänglighets anpassning av entrén till 41:an
Renovering av gemensam grillplats och lekplats
Installation av kompletterande belysning på parkeringsplatserna
Totalrenovering av hissarna i båda fastigheterna
Inventering av status på elsystemet i båda fastigheterna
Installation av ladd-stationer till el-bil för fem parkeringsplatser
- 2025** ● Fasadbesiktning
Besiktning av undercentral

Planerade underhåll

- 2026** ● Inga utöver vad som ligger i underhållsplanen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltning Rubin Facilitetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fem stycken vattensador inträffade i B huset

På grund av bristande likviditet, överfördes 578 690 kr från föreningens checkkonto till transaktionskontot den 23 december 2025

Beslut om höjning av avgifterna med 10 % från mars 2026

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt ettårigt elavtal har tecknats med Fortum

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 173 165	3 918 439	3 859 316	3 593 474
Resultat efter fin. poster	-872 580	-654 008	-199 468	49 347
Soliditet (%)	54	55	54	54
Yttre fond	3 097 004	1 897 004	2 240 952	2 135 952
Taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000	97 000 000	97 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	864	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	93,7	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 949	4 058	4 168	4 277
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 949	4 058	4 168	4 277
Sparande / kvm totalyta, kr	19	64	197	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	107	114	123	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	167	152	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	33	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	315	302	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	3,06	2,16	-
Räntekänslighet (%)	4,27	4,70	4,87	-

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 528 312 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. Det beror dels på den ökade inflationen under 2024 och 2025, som medfört snabbt stigande driftskostnader, dels på att föreningen under 2025 drabbades av fem vattenskador som krävde omfattande åtgärder och medförde betydande entreprenadkostnader.

Styrelsen är medveten om situationen och har därför vidtagit flera åtgärder för att stärka föreningens ekonomi.

Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 5 procent. Den 1 mars 2026 genomfördes ytterligare en avgiftshöjning om 10 procent. Därutöver finns en långsiktig plan om årliga avgiftsjusteringar med minst 2,5 procent utöver gällande KPI, för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling.

Styrelsen har även infört ett strikt köpstopp. Endast inköp som är absolut nödvändiga för fastighetens fortsatta drift och säkerhet kommer att genomföras. På samma sätt kommer planerade åtgärder enligt underhållsplanen att skjutas fram, med undantag för det underhåll som är nödvändigt för att upprätthålla fastighetens funktion och säkerhet.

Vidare har styrelsen mottagit en förfrågan från ett bilpools-/hyrbilsföretag som är intresserat av att hyra samtliga outhyrda parkeringsplatser. Detta är en möjlighet som nu utreds.

Sammantaget bedömer styrelsen att dessa åtgärder, successivt och över tid, kommer att skapa en stabilare ekonomi och återställa föreningens ekonomiska balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 421 000	-	-	16 421 000
Fond, yttre underhåll	1 897 004	1 000 000	200 000	3 097 004
Balanserat resultat	4 056 025	-1 654 008	-200 000	2 202 017
Årets resultat	-654 008	654 008	-917 170	-917 170
Eget kapital	21 720 021	0	-917 170	20 802 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 402 017
Årets resultat	-917 170
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	1 284 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 284 848

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	4 173 166	3 918 439
Övriga rörelseintäkter	3	378 707	4 500
Summa rörelseintäkter		4 551 873	3 922 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 506 135	-2 762 981
Övriga externa kostnader	8	-241 349	-230 136
Personalkostnader	9	-144 237	-144 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 672	-924 222
Summa rörelsekostnader		-4 843 393	-4 061 576
RÖRELSERESULTAT		-291 521	-138 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111	22 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-581 171	-536 563
Summa finansiella poster		-581 059	-514 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-872 580	-653 113
Skatt		-44 590	-895
ÅRETS RESULTAT		-917 170	-654 008

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtt	11	1 998 459	2 021 883
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 998 459	2 021 883
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 20	34 133 869	35 058 157
Maskiner och inventarier	13	48 799	0
Pågående projekt	14	0	104 165
Summa materiella anläggningstillgångar		34 182 668	35 162 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 017 000	1 017 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 017 000	1 017 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 198 127	38 201 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 934	36 942
Övriga fordringar	16	375 590	608 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	542 631	98 995
Summa kortfristiga fordringar		939 155	744 023
Kassa och bank			
Kassa och bank		238 135	823 405
Summa kassa och bank		238 135	823 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 177 290	1 567 427
SUMMA TILLGÅNGAR		38 375 417	39 768 632

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 421 000	16 421 000
Fond för yttre underhåll		3 097 004	1 897 004
Summa bundet eget kapital		19 518 004	18 318 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 202 017	4 056 025
Årets resultat		-917 170	-654 008
Summa fritt eget kapital		1 284 848	3 402 017
SUMMA EGET KAPITAL		20 802 852	21 720 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 890 039	12 400 397
Summa långfristiga skulder		9 890 039	12 400 397
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 905 228	4 860 098
Leverantörsskulder		199 678	210 197
Skatteskulder		52 492	4 097
Övriga kortfristiga skulder		500	59 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	524 628	514 412
Summa kortfristiga skulder		7 682 526	5 648 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 375 417	39 768 632

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 521	-138 637
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	951 672	924 222
	660 151	785 585
Erhållen ränta	111	22 088
Erlagd ränta	-582 053	-533 474
Betald inkomstskatt	-44 590	-895
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 620	273 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-381 460	22 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 936	-540 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-357 775	-245 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 109 165
Erhållet investeringsbidrag	51 406	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	51 406	-1 109 165
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-465 228	-465 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-465 228	-465 228
ÅRETS KASSAFLÖDE	-771 597	-1 819 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 368 283	3 187 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	596 686	1 368 283

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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 avskrivningsprocentsatser tillämpas:

Immateriella tillgångar	1,00 %
Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	5,73 %
Fasader	3,73 %
Balkonger	5,73 %
Fönster	5,73 %
Stamledningar VA	3,24 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	7,45 %
Ventilation	4,38 %
El	4,66 %
Restpost	3,24 %
Hissar	2,86 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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	3 409 488	3 241 986
Hysesintäkter p-plats	220 510	231 281
EI	0	-3 500
EI, moms	528 312	436 439
Elintäkter laddstolpe moms	9 865	0
Administration	0	1 000
Pantsättningsavgift	2 352	4 011
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	1 176	490
Vidarefakturerade kostnader	0	1 000
Öres- och kronutjämning	-7	-0
Summa	4 173 166	3 918 439

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 000	4 500
Försäkringsersättning	360 707	0
Summa	378 707	4 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	326 798	306 192
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 631	20 915
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 524	41 122
Larm och bevakning	3 215	8 930
Städning enligt avtal	0	24 125
Besiktningar	39 576	4 300
Hissbesiktning	4 528	8 684
Brandskydd	2 323	698
Gårdkostnader	3 667	6 334
Gemensamma utrymmen	545	2 411
Snöröjning/sandning	66 479	99 225
Serviceavtal	16 488	17 219
Serviceavtal, hissar	1 094	0
Fordon	450	0
Förbrukningsmaterial	7 157	8 279
Summa	485 475	548 434

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 731	14 741
Tvättstuga	26 277	31 463
Dörrar och lås/porttele	0	3 629
VVS	17 733	42 685
Elinstallationer	30 671	5 500
Hissar	21 322	29 069
Tak	22 271	0
Balkonger/altaner	15 050	0
Vattenskada	886 503	26 672
Skador/klotter/skadegörelse	22 245	0
Summa	1 067 803	153 759

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	456 381	486 692
Uppvärmning	693 566	709 315
Vatten	163 905	142 090
Sophämtning/renhållning	116 065	116 641
Summa	1 429 917	1 454 738

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 520	165 124
Tomträttsavgäld	241 400	241 400
Kabel-TV	100 412	99 924
Bredband	6 410	18 102
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Summa	522 941	606 050

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7	0
Revisionsarvode inkl. revisionsnära konsultationer	62 938	56 688
Styrelseomkostnader	10 408	3 352
Fritids och trivselkostnader	2 985	725
Föreningskostnader	2 843	8 309
Förvaltningsarvode enl avtal	91 944	88 222
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	5 292	6 020
Korttidsinventarier	0	7 306
Administration	7 032	11 058
Konsultkostnader	47 735	34 381
Bostadsrätterna Sverige	6 050	6 050
Summa	241 349	230 136

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 600	118 600
Arbetsgivaravgifter	25 637	25 637
Summa	144 237	144 237

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	580 453	535 811
Dröjsmålsränta	718	752
Summa	581 171	536 563

NOT 11, TOMTRÄTT

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 342 000	0
Omklassificering	0	2 342 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 342 000	2 342 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-320 117	0
Omklassificering	0	-298 645
Årets avskrivning	-23 424	-21 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-343 541	-320 117

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 902 889	49 239 889
Årets inköp	0	1 005 000
Omklassificering	0	-2 342 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 902 889	47 902 889
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 844 732	-12 240 627
Årets avskrivning	-924 288	-902 750
Omklassificering	0	298 645
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 769 020	-12 844 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 133 869	35 058 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	29 000 000
Summa	97 000 000	97 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 673	93 673
Omfört från Pågående om- och tillbyggnad	52 759	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 432	93 673
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 673	-93 673
Årets avskrivning	-3 960	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 633	-93 673
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 799	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	104 165	0
Årets investeringar	0	104 165
Bidrag från Naturvårdsverket	-51 406	0
Omfört till Maskiner och Inventarier	52 759	0
Summa pågående arbeten	0	104 165

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken Fonder Kortränta Criteria	1 158 895	1 017 000	1 017 000
Summa	1 158 895	1 017 000	1 017 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 235	63 207
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 804	0
Transaktionskonto	357 381	436 484
Borgo räntekonto	1 170	108 395
Summa	375 590	608 085

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 960	13 542
Förutbet försäkr premier	44 255	0
Förutbet kabel-TV	25 530	25 103
Förutbet tomträttsavgäld	66 900	60 350
Upplupna intäkter	397 986	0
Summa	542 631	98 995

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-30	2,84 %	4 394 870	4 445 098
Handelsbanken	2026-12-01	3,74 %	6 510 000	6 580 000
Handelsbanken	2027-10-30	4,25 %	4 593 750	4 642 750
Handelsbanken	2028-06-01	3,70 %	1 296 647	1 592 647
Summa			16 795 267	17 260 495
Varav kortfristig del			6 905 228	4 860 098

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 469 127 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	33 132	342
Uppl kostn el	35 781	61 066
Uppl kostnad Värme	93 368	93 323
Uppl kostn räntor	3 865	4 747
Uppl kostn vatten	27 376	23 700
Uppl kostnad Sophämtning	14 502	13 130
Förutbet hyror/avgifter	316 604	318 104
Summa	524 628	514 412

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 579 000	33 579 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5 % från och med den 1a januari 2025.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Juhani Petteri Juhanners Ahonen
Styrelseledamot

Karin Mari Helen Åkesson
Styrelseledamot

Kenth Söderberg
Styrelseledamot

Lars Drake af Hagelsrum
Styrelseledamot

Therese Birgestam
Styrelseledamot

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

Mats Stefan Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 14:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

HJGx-XzNxfe

ENVELOPE ID:

rJxWQMNIg-HJGx-XzNxfe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1, 769601-6034 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7ee3383e82a9177876df8c233114cf6fd45a6fb683b0d1b9caf8eccb38058f30d4d5cb083600fe6fc753edcde63e3e4e4ecad02ee3ef58e7337084e41ecc0cf7

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

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Juhani Petteri Juhanners Ahonen
Styrelseledamot

Karin Mari Helen Åkesson
Styrelseledamot

Kenth Söderberg
Styrelseledamot







Lars Drake af Hagelsrum
Styrelseledamot

Therese Birgestam
Styrelseledamot

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

Mats Stefan Ekman
Auktoriserad revisor

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Therese Birgestam tbirgestam@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:47 27.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.180.166
2. Karin Mari Helen Åkesson hetovi10@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:54 27.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.45.11
3. LARS DRAKE AF HAGELS RUM lars.g.drake@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:02 27.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.169
4. JUHANI PETTERI JUHAN NES AHONEN ahonen81@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 10:43 27.05.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.229
5. KENTH SÖDERBERG kenth_soderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 13:50 27.05.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.70.64
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 14:12 27.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.207.4

* 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 Kaskaden 1
org.nr 769601-6034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplex företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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.

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 än 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 på 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

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaskaden 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning och samtliga revisionsbevis i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2025

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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2025 vilket föranleder anmärkning.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 14:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 08:45

DOCUMENT ID:

ByglZmzNezx

ENVELOPE ID:

BJxW7MEIfI-ByglZmzNezx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Kaskaden 1.pdf

2 pages

SHA-512:

496199b1f3dddb09e77652c80c561af1785e4efce266a3f
8ac4fe05bcf508ac0acb5934df6a0ba0e6c95b7a6393bb0
8a5571a6df424536f5f3e7d5a6ba9b59e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	27.05.2026 14:13	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s e	Authenticated	27.05.2026 14:12	Low	IP: 90.227.207.4

* 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