Årsredovisning 2025

Brf Artemis

769608-0840



nabo

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Artemis

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. 16**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

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 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 3 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 218 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Andersson	Ordförande
Daniela Volz	Styrelseledamot
Gunnar Lundberg	Styrelseledamot
Kristina Lindskog	Styrelseledamot
Leif Arne Ryhle	Styrelseledamot
Mårten Björkman	Styrelseledamot
Sara Lindström Lindhe	Suppleant

Valberedning

Anna Ternhag
Barbro Bälter Lundin
Niklas Åkelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två ledamöter i förening).

Revisorer

Ragnar Santesson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2013	Stambyte i kök och badrum
2014	Ommålning av balkonger Installation av Fiber Nytt skalskydd
2015-2017	Byte av termostater
2016	Ny inkommande gasledning till huset på Dianavägen
2020	Byte av fönster källarplan Dianavägen
2021	Stamspolning
2022	Ny sarg runt sandlåda
2024	Lekplatsunderhåll Fönsterrenovering
2025	Ommålning av trapphus samt byte av armatur

Planerade underhåll

2026	Entréportar, renovering och lackning
2026-2028	Omläggning tak (kontroll utfördes 2025)
2026-2030	Ommålning av balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Habitek
Underhåll tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en gemensamhetslokal för uthyrning till medlemmar och utomstående, samt tillgång till ett övernattningsrum för uthyrning till medlemmar. I gemensamhetslokalen finns ett pingisbord.

Föreningen har servitutsavtal med Micasa Fastigheter AB om ömsesidigt nyttjande av dag-och spillvattenledning, samt nyttjande av väg (medger Micasa nyttjande).

Nabo är ekonomisk förvaltare. Alla medlemmar kan logga in hos Nabo och ta del av fakturauppgifter och annan information.

Föreningen har gårdsstädning 1-2 gånger per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under årets första kvartal valde föreningen att tillfälligt utöka sina lån med 1 miljon kronor. Syftet var att säkerställa en god likviditet i samband med oväntade extrakostnader kopplade till den pågående fönsterrenoveringen samt andra tillfälliga utgifter.

Vid tidpunkten för lånebeslutet var föreningen medveten om att två hyresrätter inom fastigheten skulle bli tillgängliga för försäljning. Detta gav styrelsen möjlighet att planera låneökningen som en kortsiktig åtgärd i väntan på framtida likviditet från bostadsförsäljningar.

Hyresrätterna blev mycket riktigt tillgängliga under året. Den ena såldes av föreningen och försäljningen medförde ett betydande tillskott till föreningens ekonomi. Merparten av försäljningslikviden användes för att amortera 4 miljoner kronor på föreningens lån, vilket bidrog till att stärka föreningens långsiktiga finansiella ställning.

Den andra hyresrätten kvarstår i föreningens ägo och planeras att säljas under 2026.

Utöver ovanstående har årets resultat belastats av kostnader kopplade till de avslutande momenten i fönsterrenoveringen, däribland fogning och kompletterande arbeten kring fönstren.

Dessa investeringar har genomförts för att säkerställa fastighetens skick och bevara dess värde över tid.

Några avgiftsjusteringar har inte varit aktuella under året och inga förändringar är planerade i dagsläget.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har styrelsens arbete fokuserat på att upphandla ommålningen av trapphusen samt kommande renovering av entréportar. Styrelsen har också genomfört en kontroll av takets skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 551 647	2 507 256	2 169 000	1 952 000
Resultat efter fin. poster	-1 602 182	-5 655 914	-755 935	-949 009
Soliditet (%)	95	89	95	-
Yttre fond	456 000	926 316	507 581	696 269
Taxeringsvärde	144 000 000	152 000 000	152 000 000	152 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	672	570	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	79,4	75,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 067	2 100	1 089	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 005	1 937	1 005	-
Sparande / kvm totalyta, kr	6	59	-6	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	44	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	217	229	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	81	74	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	345	333	348	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	3,98	5,36	0,99
Räntekänslighet (%)	1,50	3,13	1,91	-

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.

Upplysning vid förlust

Underskottet är huvudsakligen hänförligt till genomfört planerat underhåll samt avskrivningar.
De genomförda underhållshandlingarna följer föreningens underhållsplan och bedöms vara av delvis engångskaraktär.
Avskrivningarna utgör en redovisningsmässig kostnad utan påverkan på föreningens kassaflöde.
Föreningens kostnader har även påverkats av ökade drift- och räntekostnader.
Styrelsen gör bedömningen att avgiftsnivåer i nuläget är tillräckliga och har därför inte beslutat om någon avgiftsjustering.
Föreningen innehar en tidigare upplåten lägenhet som planeras att avyttras under 2026. Försäljningslikviden avses användas för att minska föreningens skuldsättning, vilket förväntas reducera räntekostnaderna.
Styrelsen bedömer att föreningen, genom ovanstående åtgärder, har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	64 837 345	-	1 400 075	66 237 420
Upplåtelseavgifter	15 392 626	-	3 399 925	18 792 551
Fond, yttre underhåll	926 316	-	-470 316	456 000
Balanserat resultat	-7 989 097	-5 655 914	470 316	-13 174 695
Årets resultat	-5 655 914	5 655 914	-1 602 182	-1 602 182
Eget kapital	**67 511 276**	**0**	**3 197 818**	**70 709 094**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 174 695
Årets resultat	-1 602 182
Totalt	**-14 776 877**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-528 146
Balanseras i ny räkning	-14 704 731
	-14 776 877

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

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 551 647	2 507 256
Övriga rörelseintäkter	3	13 542	3 601
Summa rörelseintäkter		**2 565 189**	**2 510 857**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 754 334	-6 947 494
Övriga externa kostnader	9	-323 213	-122 455
Personalkostnader	10	-201 931	-210 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 452	-715 740
Summa rörelsekostnader		**-3 967 930**	**-7 996 648**
RÖRELSERESULTAT		**-1 402 741**	**-5 485 791**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 847	18 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-201 288	-188 625
Summa finansiella poster		**-199 441**	**-170 123**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 602 182**	**-5 655 914**
ÅRETS RESULTAT		**-1 602 182**	**-5 655 914**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	73 194 439	73 882 891
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 194 439**	**73 882 891**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**73 194 439**	**73 882 891**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 334	34 264
Övriga fordringar	13	41 184	44 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 584	80 303
Summa kortfristiga fordringar		**144 102**	**158 839**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 208 190	1 872 691
Summa kassa och bank		**1 208 190**	**1 872 691**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 352 292**	**2 031 530**
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 546 731**	**75 914 421**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 029 971	80 229 971
Fond för yttre underhåll		456 000	926 316
Summa bundet eget kapital		**85 485 971**	**81 156 287**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 174 695	-7 989 097
Årets resultat		-1 602 182	-5 655 914
Summa ansamlad förlust		**-14 776 877**	**-13 645 011**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 709 094**	**67 511 276**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 234 000	6 234 000
Leverantörsskulder		164 147	1 390 426
Skatteskulder		6 362	1 662
Övriga kortfristiga skulder		2 520	2 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 608	774 532
Summa kortfristiga skulder		**3 837 637**	**8 403 145**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 546 731**	**75 914 421**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 402 741**	**-5 485 791**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	688 452	715 740
	-714 289	**-4 770 051**
Erhållen ränta	1 847	18 502
Erlagd ränta	-205 028	-185 573
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-917 470**	**-4 937 122**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 737	-31 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 561 768	1 647 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 464 500**	**-3 321 239**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 800 000	0
Upptagna lån	1 000 000	3 000 000
Amortering av lån	-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 800 000**	**3 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-664 500**	**-321 239**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 872 691**	**2 193 929**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 208 190**	**1 872 691**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	40,99 %
Fasader	2,16 %
Balkonger	16,39 %
Fönster	1,41 %
Stamledningar VA	2,05 %
Stamledningar Värme	1,82 %
Styr & övervakning	4,10 %
Ventilation	4,10 %
El	2,05 %

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	2 159 389	1 994 493
Hyresintäkter, bostäder	211 129	354 530
Vatten	163 906	140 991
Övriga intäkter	17 223	17 242
Summa	**2 551 647**	**2 507 256**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	1
Övriga intäkter	13 541	3 600
Summa	**13 542**	**3 601**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 373	74 362
Städning	1 423	0
Besiktning och service	56 443	171 644
Trädgårdsarbete	8 663	1 189
Övrigt	101 760	12 261
Summa	**233 660**	**259 456**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 903	1 738
Bostäder	1 739	844
Bostäder VVS	0	7 493
Tvättstuga	43 720	51 792
Trapphus/port/entr	0	1 776
Dörrar och lås/porttele	27 353	8 167
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 953
Värme	8 419	3 750
Ventilation	0	18 750
El	23 182	0
Gård/markytor	0	8 425
Försäkringsärende/vattenskada	0	62 585
Summa	**147 316**	**167 272**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	16 676
Trapphus/port/entré	427 513	0
Fönster	505 146	5 040 092
Gård/markytor	0	74 375
Summa	**932 659**	**5 131 143**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	123 696	112 562
Uppvärmning	686 647	698 128
Vatten	299 253	260 250
Sophämtning	124 869	121 523
Summa	**1 234 465**	**1 192 463**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 165	44 952
Kabel-TV	10 280	10 120
Bredband	60 588	60 588
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	**206 233**	**197 160**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	56 697	18 342
Programvaror	194	0
Övriga förvaltningskostnader	38 475	14 286
Juridiska kostnader	82 663	5 700
Revisionsarvoden	24 500	21 875
Ekonomisk förvaltning	68 684	62 252
Konsultkostnader	52 000	0
Summa	**323 213**	**122 455**

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 750	92 663
Övriga arvoden	5 000	0
Löner, arbetare	87 665	81 770
Sociala avgifter	30 516	36 526
Summa	**201 931**	**210 959**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	201 278	188 625
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	**201 288**	**188 625**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 206 679	82 206 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**82 206 679**	**82 206 679**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 323 788	-7 608 048
Årets avskrivning	-688 452	-715 740
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 012 240**	**-8 323 788**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**73 194 439**	**73 882 891**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 031 900*	*36 031 900*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	105 000 000
Summa	**144 000 000**	**152 000 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 828	36 375
Övriga fordringar	4 356	7 897
Summa	**41 184**	**44 272**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 105	13 956
Fastighetsskötsel	0	5 390
Försäkringspremier	33 020	31 118
Kabel-TV	2 594	2 570
Bredband	10 098	10 098
Förvaltning	19 767	17 171
Summa	**80 584**	**80 303**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,81 %	3 234 000	3 234 000
SEB	2025-10-28	3,60 %		3 000 000
Summa			**3 234 000**	**6 234 000**
Varav kortfristig del			3 234 000	6 234 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 234 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 930	358 035
El	11 464	11 916
Uppvärmning	81 320	82 874
Utgiftsräntor	748	4 488
Vatten	49 988	43 412
Löner	50 138	50 138
Sociala avgifter	15 753	15 753
Förutbetalda avgifter/hyror	198 267	207 916
Summa	**430 608**	**774 532**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 612 000	16 612 000

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-01.

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

Stockholm

Daniela Volz
Styrelseledamot

Gunnar Lundberg
Styrelseledamot

Kristina Lindskog
Styrelseledamot

Leif Arne Ryhle
Styrelseledamot

Mårten Björkman
Styrelseledamot

Sara Lindström Lindhe
Suppleant

Victor Andersson
Ordförande

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

Ragnar Santesson
Revisor

SJqU2mURbI-Skg9U2QIR-I

WINTHERS revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Artemis
Org.nr 769608-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Artemis 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

SJ5LnmLRZg-SJ583mlRZx

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms UHY

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god 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.

SJ5LnmLRZg-SJ583mlRZx

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms UHY

WINTHERS
revisionsbyrå

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2026-05-

Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

SJ5LnmLRZg-SJ583mlRZx

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms UHY