



Årsredovisning 2025

Brf Fotografen 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Fotografen 1 med säte i Trollhättan org.nr. 769625-5111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Nohab 9	2013-11-01	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 970
32	carport (hyres)	0
11	p-platser	0
Totalt 75 objekt		2 970

Föreningens lägenheter fördelas på 6 st 3 rok och 26 st 4 rok.
Föreningens fastighet Nohab 9 är belägen på adresserna Dieselloksgatan 3 och 5 i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 8 st våningar med 1 st trappuppgång. Varje lägenhet har tillgång till 1 st förråd i källare. Varje lägenhet garanteras en carportparkeringsplats, alla carportplatserna utom 1 st har laddboxar. I föreningen finns också 1 st styrelserum 18 m2 och 1 st gästrum 18 m2.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Nohab GA:9	G:A		1 / 3	Ytskikt mur
Trollhättan Nohab GA:7	G:A		8 / 12	Carportar
Trollhättan Nohab GA:6	G:A	717914-3115	1 / 6	Naturområde med tillhörande damm.
Södra Innovatum Samfällighetsförening	Samfällighet	717919-0272	32 / 245	Parkering, Gångväg
Trollhättan Nohab GA:10	G:A		1 / 2	Parkering, Dagvatten, Belysning, Plantering
Trollhättan Nohab GA:8	G:A		8 / 22	Köryta, Dagvatten, Plantering

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Bengtsson	Ordförande
Camilla Bertilsson	Vice ordförande
Yvonne Tellskog	Sekreterare
Peter Johansson	Ledamot
Stefan Hasselqvist	Ledamot
Torbjörn Svensson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Bengtsson, Camilla Bertilsson, Yvonne Tellskog, Peter Johansson, Stefan Hasselqvist och Torbjörn Svensson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Ann Lawson (sammankallande) och Kent Adolfsson, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i olika delar efter sommaren -25 och sammanfattades när underhållsplanen uppdaterades vid styrelsemöte 2025-09-02

Ekonomi:

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

En höjning med 4,5 % på andelstal drift gjordes senast 2026-01-01 och en sänkning med 25,86 % på andelstal kapital gjordes senast 2026-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifterna el-, kall- och varmvatten samt konsumtionsavgiften elförbrukning laddboxar. På dessa avgifter tillkommer moms.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026

Efter en avsättning till yttre fond med 532 470 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 95 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 11 942 kr.

Föreningen är befriad från kommunal avgift på bostäder tom år 2029.

Föreningen tillämpar from 2025 redovisningsprincipen K3.

Föreningens båda lån andelstal kapital är öppna för kapitaltillskott i samband med lånens bindningstider löper ut. Nästa gång kapitaltillskott blir möjlig är 2027-10-30.

Under året har medlemmarna gjort kapitaltillskott med 0 kr (fg år 1 143 186 kr).

Under året har åskskydd köpts in. Avskrivningstid 15 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Utemiljö. Porttelefoner. Robotgräsklippare. Brytskydd och magnetvredcylindrar.
2020	Laddboxar.
2021	Displaytavlor. Målning av dörrar utvändigt. Refug och markparkering.
2022	Målning trapphus. Imkanalrensning.
2023	Montering ny linjeskapare.
2025	Fasadtvätt. OVK.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning fasadsocklar.
2028	Byte cirkulationspumpar.

Medlemsinformation

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 st och under året har det tillkommit 5 st och avgått 5 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55 st.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	113	198	154	152	148
Skuldsättning, kr/kvm	3 909	4 130	4 588	4 682	4 811
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 956	4 180	4 588	4 682	4 811
Räntekänslighet, %	6	6	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	246	240	193	160	164
Årsavgifter, kr/kvm	708	699	589	547	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	76	90	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	773	910	658	610	595
Nettoomsättning, tkr	2 320	2 281	1 953	1 813	1 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	-831	-85	-228	-286	-235
Soliditet, %	86	85	84	84	84

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna inte täcks av årsavgifterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 467 229 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift drift med 4,5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och ökade driftskostnader.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 585 000	0	0	66 585 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 143 186	0	0	1 143 186
Upplåtelseavgifter, kr	10 800 000	0	0	10 800 000
Underhållsfond, kr	3 167 550	0	211 366	3 378 916
S:a bundet eget kapital, kr	81 695 736	0	211 366	81 907 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 968 216	-85 167	-211 366	-5 264 749
Årets resultat, kr	-85 167	85 167	-831 058	-831 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 053 383	0	-1 042 424	-6 095 807
S:a eget kapital, kr	76 642 353	0	-831 058	75 811 295

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 268 634 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 053 383
Årets resultat, kr	-831 058
Reservation till underhållsfond, kr	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	268 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 095 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 095 807

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -1 042 424.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 375	2 281 419
Ersättning från försäkringsbolag		2 088	453 588
Summa Rörelseintäkter		2 322 463	2 735 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 622 324	-1 755 694
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 280	-47 599
Personalkostnader	Not 5	-76 791	-102 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 170 836	-679 627
Summa Rörelsekostnader		-2 929 231	-2 585 372
Rörelseresultat		-606 768	149 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 753	24 631
Räntekostnader för långfristiga skulder		-243 043	-259 433
Summa Finansiella poster		-224 290	-234 802
Resultat efter finansiella poster		-831 058	-85 167
Resultat före skatt		-831 058	-85 167
Årets resultat		-831 058	-85 167

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	87 135 54888 251 089
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	12 66025 320
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 148 20888 276 409
Summa Anläggningstillgångar		87 148 20888 276 409

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		0668
Fordringar hyror och avgifter		509496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 333539 815
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		91 842540 979
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristig placering Swedbank		0600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0600 000
<i>Kassa och bank</i>		
Swedbank AB		909 182548 589
<i>Summa Kassa och bank</i>		909 182548 589
Summa Omsättningstillgångar		1 001 0241 689 568
Summa Tillgångar		88 149 23289 965 977

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 528 186	78 528 186
Fond för yttre underhåll	3 378 916	3 167 550
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	81 907 102	81 695 736
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 264 749	-4 968 216
Årets resultat	-831 058	-85 167
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-6 095 807	-5 053 383
Summa Eget kapital	75 811 295	76 642 353

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån långfristiga	Not 109 579 750	2 816 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 579 750	2 816 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 170 000	9 597 000
Leverantörsskulder	212	359 527
Skatteskulder	520	0
Avtalsplacerade betalningar	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11587 455	550 147
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 758 187	10 506 874
Summa Skulder	12 337 937	13 323 624
Summa Eget kapital och skulder	88 149 232	89 965 977

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-606 768	149 635
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 170 836	679 627
---------------	-----------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 170 836	679 627
--	------------------	----------------

Erhållen ränta	18 753	24 631
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-238 819	-265 215
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 002	588 678
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	449 137	-464 125
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-325 911	331 480
---	----------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	123 226	-132 645
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 229	456 033
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-42 635	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 635	0
---	----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 143 186
--	---	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-664 000	-1 211 500
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-664 000	-68 314
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	-239 406	387 719
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 148 589	760 870
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	909 182	1 148 589
-------------------------------------	----------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 900 356	1 875 672
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	202 844	201 869
	Hyror garage och parkeringsplatser	160 800	160 800
	Hyror förbrukningsbaserad	55 948	40 798
	Övriga primära intäkter	7 227	6 280
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 327 175	2 285 419
	Hysesbortfall	-6 800	-4 000
	<i>Summa</i>	-6 800	-4 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 320 375	2 281 419
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-381 601	-373 623
	Snö och halk-bekämpning	-14 760	-18 545
	Reparationer	-35 176	-485 958
	Planerat underhåll	-268 634	0
	El	-304 897	-326 102
	Uppvärmning	-254 792	-249 701
	Vatten	-179 732	-145 167
	Sophämtning	-64 311	-40 913
	Fastighetsförsäkring	-24 625	-22 410
	Kabel-TV och bredband	-93 276	-93 276
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-520	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 622 324	-1 755 694
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15	0
	Extern revision	-24 900	-17 500
	Föreningsverksamhet	-14 298	-12 905
	Övriga förvaltningskostnader	-20 067	-17 194
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 280	-47 599

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 000	-65 100
	Sociala avgifter	-11 791	-13 901
	Övriga personalkostnader	0	-23 452
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 791	-102 453
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 141 784	-647 275
	Avskrivning på markanläggning	-16 392	-16 392
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 660	-15 960
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 170 836	-679 627
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	18 738	24 621
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15	10
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 753	24 631

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 853 788	75 853 788
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 638 000	18 638 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	228 602	228 602
	Årets investeringar	42 635	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 763 025	94 720 390
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 469 301	-5 805 634
	Årets avskrivningar	-1 158 176	-663 667
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 627 477	-6 469 301
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 135 548	88 251 089
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	52 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 652 000	52 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 306 000	18 306 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 306 000	18 306 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 946	112 946
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 946	112 946
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-87 626	-71 666
	Årets avskrivningar	-12 660	-15 960
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-100 286	-87 626
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 660	25 320

Not 10	Fastighetslån långfristiga	2025-12-31
--------	----------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,57%	2026-01-30	2 120 000	14 000
Stadshypotek AB andelstal kapital	2,61%	2027-10-30	3 406 502	18 000
Stadshypotek AB andelstal kapital	2,75%	2028-10-30	3 406 498	18 000
Stadshypotek AB	0,95%	2029-10-30	2 816 750	14 000
			11 749 750	64 000
Långfristig del			9 579 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			50 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 120 000	
Kortfristig del			2 170 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			64 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			256 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,25%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	198 516	185 745
Upplupna räntekostnader	43 972	39 748
Övriga upplupna kostnader	344 967	324 654
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	587 455	550 147

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat den 25 - 3 - 2026.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fotografen 1, org.nr. 769625-5111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fotografen 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.

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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Fotografen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:10:12



Peter Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 11:51:43



Yvonne Tellskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:45:03



Stefan Hasselqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:34:49



Camilla Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:12:18



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:00:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Fotografen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:59:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.