



ÅRSREDOVISNING

Brf Gjutaren 28

Org nr 769606-1592

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2000-09-26. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2003-03-12 och registrerades hos Bolagsverket 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt.

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

Kort om fastigheten med historik

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1913/1914. Fastigheten är totalrenoverad med bl.a. nya vatten- och avloppsstammar samt ny el. För uppgång Birkagatan 14 gjordes detta 1974/1976 och för uppgång Rörstrandsgatan 8 gjordes detta 1982/1983. I en tabell under rubriken "Fastigheten" längre fram i detta dokument redovisas större åtgärder från föreningens start fram till dags dato. Nedan finns också en kort beskrivning av underhållsåtgärder uppdaterad fram till år 2025.

Vindsombyggnad

Vindsplanet byggdes om till två etagevåningar och två lägenheter 2006/2008 och i samband med detta bygge har hela taket lagts om, undervärmecentralen bytts ut, samt nya hissar installerats. Balkonger har också byggts mot gårdssidan. Fastigheten har också försetts med nya stuprör på både gatu- och gårdssida. Vindsvåningarna utrustades med vattenburengolvvärme och flera översyner av golvvärmeanläggningen har gjorts, senast 2016 med bl.a. byte av pumpar, termostater mm. Under slutet av 2020 och början av 2021 har vattenburen golvvärme, i en av vindsvåningarna, ersatts med elburen värme i samband med en vattenskada.

Fönsterrenovering

Utvändig fönsterrenovering samt målning genomförs löpande, senaste åtgärd år 2025.

Trapphus, soprum och gård

Båda trapphusen har renoverats 2008/2009 och försetts med tidstypisk konstnärlig utsmyckning och kontinuerligt bättringsmålats. Senaste renoveringen av trapphusen skedde under 2023 då ny trapphusbelysning på Birkagatan 14 installerades samt 2024 då även nya portar installerades.

En omfattande gårdsombyggnad genomfördes 2011/2012 och senast med en ombyggnad av plattsättningen som utfördes 2023 orsakad av att vatten från stuprör underminerade marken.

Soprum och cykelrum genomgick en komplett renovering 2013.

Trapphusbalkonger på Rörstrandsgatan 8 renoverades 2014.

Inga större renoveringsåtgärder avseende gården har genomförts under 2025.

Ventilation

OVK- besiktningar med efterföljande justeringar och fläktbyten har genomförts, den senaste 2021. Nästa OVK kommer att genomföras under år 2027. Radonmätning av fastigheten kommer genomföras under 2026

Tak

Nya lagreglerade säkerhetsanordningar har installerats på taket och löpande underhåll med plåtarbeten för att förbättra funktion och avrinning. Vidare har inspektionsluckor för sotarna renoverats. Vi har ett bevakningsavtal för snöskottning vilket innebär att takfirman ansvarar för att inspektera och skotta taket vid behov och vidare även inspektera taket inför varje vintersäsong för att förebygga risk för eventuella läckor.

Vatten- och avloppsstammar

Föreningen genomför partiella utbyte av avloppsstammar i huset i takt med att bostadsrättsinnehavare genomför renovering av våtutrymmen. Därutöver har föreningen under 2025 genomfört en större renovering av avloppsstammar i källare med s.k. relining och lagning av ett antal hål varvid tillträde till råttor även förhindrades

Bredband

Alla boende har gratis tillgång till bredband samt digital TV genom Tele2. Under 2026 kommer ny installation av fiber med högre kapacitet att installeras.

Uppvärmning

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme. Kostnaden för fjärrvärmen är föreningens i särklass största kostnad. Under 2025 genomfördes en injustering av värmesystemet med byte av radiatorventiler och spolning av stammar i syfte att reducera värmekostnaden vilken har bidragit till att kostnaden gått ner med 2024 med drygt 16% från 612 tkr år 2024 till 511 tkr år 2025.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen liksom bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna.

Ordinarie föreningsstämma.

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes 2025-05-27 hos Systrarna Anderssons Café enligt utsänd kallelse och dagordning. 14 medlemmar närvarade och 5 fullmakter hade lämnats.

Beslut fattades i enlighet med stadgarna. En motion hade inkommit gällande utbyte av dörrar med mer tidstypiskt utseende. Stämman beslöt att uppdra åt styrelsen att utreda detta vidare, med målsättningen att möjliggöra ett byte. På stämman gicks årsredovisningen igenom och en muntlig redovisning av föreningens underhållsplan lämnades.

Ingen extra föreningsstämma genomfördes 2025.

Gården och taket

Snöskottningen av gården har skötts av främst styrelsen och trädgårdsgruppen, de gånger som snöskottning behövdes under 2025.

Snöskottningsavtalet avseende taket med Ahlins Plåt har tidigare utökats så att entreprenören även bevakar när skottning behöver ske. Utfallet blev drygt 36 tkr jämfört med budget på 85 tkr.

I övrigt sköts gården av trädgårdsgruppen avseende planteringar, lövsopning och utsmyckningar. Föreningen har avtal med Myrängens Entreprenad för större underhåll varje höst och vår. En genomgång kommer att ske för renovering av belysningspollare under 2026.

Problem med råttor i fastigheten uppmärksammades under 2025 men situationen har nu bättrats efter genomförd relining och tätning av hål i avloppsrör. Föreningen har avtal med Anticimex, som inte kunde konstatera någon verksamhet vid sin senaste inspektion.

Allmänt om styrelsen och löpande händelser under året

Styrelsen verkar kontinuerligt för att föreningens ekonomiska situation ska vara god och fastigheten i gott skick. Styrelsens ambition är att åtgärda alla nödvändiga underhållsbehov och följa beslutad underhållsplan.

Styrelsens ledamöter träffas regelbundet vid protokollförda styrelsemöten. Under året har 6 protokollförda möten genomförts vid vilka föreningens ekonomi, fastighetens behov av reparationer och underhåll, status på pågående projekt och övrigt aktuella ärenden, går igenom. Vid lägenhets-/ lokalbyten genomför styrelsen kontroll av nya bostadsrättsinnehavare och lokalhyresgäster. Under året har dock ingen lokalhyresgäst bytts.

Styrelsen har fattat beslut om att inte genomföra några andra förändringar av månadsavgifterna 2026 än att den avgiftsfria månaden flyttas till augusti 2026.

Under året har e-postadresser samlats in för samtliga bostadsrättsinnehavare vilket vi hoppas, skall underlätta framtida kommunikation.

Särskilda händelser i fastigheten under 2025

Relining och tätning av avloppsstammar

Det största projektet som genomförts är sk relining och tätning av avloppsstammar i källaren. Arbetet påbörjades efter sommaren 2025 och pågick större delen av hösten till en total kostnad av 1340 tkr

Nya radiatorventiler

I syftet att minska våra värmekostnader har nya radiatorventiler installerats samt att värmesystemet har spolats rent och filter bytts i avluftare.

Ommålning av fönster

Fönster har målats om och skadat trä bytts ut på fönster mot Rörstrandsgatan.

Underhållsplan

Styrelsen har uppdaterat och följt den långsiktiga underhållsplanen för fastigheten och vi har därför bra underlag för vilka underhållsåtgärder som krävs framgent.

Retroaktiv återbetalning av mervärdesskatt

Ändrade regler för mervärdesskatt har medfört att föreningen har erhållit återbetalning av 699 tkr.

Likviditet

Under 2024 har föreningens höga likviditet varit placerad på riskfria bankkonton med bästa möjliga ränta hos SBAB och Handelsbanken.

Styrelsens kommentarer till årets resultat

Årets redovisade resultat efter avskrivningar är negativt. Huvudorsakerna till detta är framför allt underhållskostnader på knappt 2,2 mkr som inkluderar relining och tätning av avloppsrör, nya radiatorventiler och ommålning av fönster. Exklusive dessa åtgärder är resultatet positivt och den starka likviditeten med ett sparande på +208 kr/kvm gör att styrelsen inte ser några problem med underskottet.

Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-27.

Martin Fagerlund	ordförande	tom 2026
Fredrik Sederholm	ledamot	tom 2027
Fredrik Norberg	ledamot	tom 2026
Camilla Krona	ledamot	tom 2026
Madeleine Wäreby	suppleant	tom 2026
Adrian Lindbohm	suppleant	tom 2026
Roger Svedberg	suppleant	tom 2026

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten. Styrelsearvoden har ej utgått men en styrelsemiddag (enligt stämmobeslut om två) har genomförts.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marianne Sjöblom (sammankallande) och Lise-Lott Hansson.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Eva Silander, Elin Fagerlund och Fredrik Sederholm.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 28 med adresser Rörstrandsgatan 8, 113 40 Stockholm samt Birkagatan 14, 113 39 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913/14 och totalrenoverad 1982/84 respektive 1974/76, innehåller 32st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 652 m² med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4,5 R o k	5 R o k	Summa
Antal	10	10	4	1	6	1	32
Sa yta	438	699	450	106	777	182	2 652

Dessutom innehåller byggnaden 7 st lokaler om totalt ca 442 m².

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Avtalet omfattar följande: Egendom/Allrisk, Försäkring mot merkostnader, Avbrottsförsäkring, Ansvarsförsäkring (fastighetsägaransvar) och Gemensamt bostadsrättstillägg mm.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 131 422 000 kr (föregående år 131 364 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	42 000	5 800	47 800
Mark	79 000	4 622	83 622
Summor	121 000	10 422	131 422

Byggnaden ursprungligen uppförd 1913-14. Birkagatan 14 totalrenoverades 1974-76. Rörstrandsgatan 8 totalrenoverades 1982-84. Vinden är exploaterad 2006-2008.

<u>Komponent</u>	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	Nytt tak, nya takbryggor/snörasskydd	2007
		Lagning av plåtskada samt konstruktionsfel på plåttak	
		Montering av sotarstege/landgång	
		Nya utökade säkerhetsanord.	2012/13/15
		Uppbyggnad av nedrasad skorsten, tegel/plåt	2018
		Inköp av takfläkt	2018
		Montering av ny takfläkt	2019
		Lagning av taklucka, genomgång av rensluckor mm	2020
		Reparation/ombyggnad av skorsten	2018
Tillgänglighetsanordningar på tak/skorsten		Kompletterad	2017
		Utökade stegar/plattformar/stag kring restaurangskorstenen	2018
		Omfattande plåtarbeten på tak/runt takterrasser	2019
Fasader	Puts/Tegel	Renovering mot gata o. gård	1982-84
		Utbyte samtliga stuprör	2008
		Renovering av gång ut mot gård	2012
		Lagning av putsskada	2012
		Rensning av stuprör, plåtarbeten	2022
Fönster	Gatusidan 3-glas	Ommålning samtliga	2008
		Garantimålning, södersida	2012
		Utvändig fönstermålning södersidan	2018
		Utvändig fönstermålning västerläge	2019
		Utvändig fönstermålning gårdssidan	2020-2021
		Utvändig fönstermålning södersidan	2025
Balkonger		Nybyggnation av 14 st, gårdssidan	2006
		Säkerhetsbesiktning	2021

Trapphus	2 st	Ommålning, renovering, nya torkmattor/belysning/anslagstavlor Ny trapphusbelysning, Birkagatan 14 Bättringsmålning trapphus	2008-09 2023 2024
Portar		Utbyte	2024
Trapphusbalkonger	Rörstrandsg. 8	Delvis ombyggnad/renovering Säkerhetsbesiktning	2014 2021
Hissar	2 st	Installation nya hissar Nya man. hissinnerdörrar, B14 Nya man. Hissinnerdörrar, R8 Större reparation av hiss R8, delvis försäkringsfinansierad Upprepade reparationer Översyn, dragskobyte mm hiss Rörstrandsgatan 8	2006-08 2013 2020 2020 2022 2023
Porttelefonanläggning/nödtelefon i hiss samt nya kodlås		Nyinstallation	2016-19
Tvättstuga		Nya maskiner, torktumlare, torkskåp	2006-12/15
Allm. källarutrymmen		Nya lägenhetsförråd	2006
Soprum mm.		Ombyggnad av soprum, cykelrum, målning, ny golvbeläggning samt ny belysning	2013
Gård		Renovering/ombyggnad Nybyggnad cykelstall/cykelställ Nya markspotar Förbättring mark under granit/avrinning	2011/12 2013 2020 2023
Värmeanläggning	Fjärrvärme Radiatorer	Ny fjärrvärmecentral Nya radiatorventiler och renspolning av värmesystem	2007 2025
VA-stammar		Utbyte Birkagatan Utbyte av rör/stammar i UC samt i 4 olika lgh Stamspolning inkl fotografering Utbyte Rörstrandsgatan Byte avloppsrör, lgh Rörstrandsgatan 8 Relining och utbyte källare R8 o B14	1974-76 2020-2021 2020 1982-84 2023 2025
Ventilation	Mek frånluft	OVK-besiktning/översyn/fläktbyte Förnyad OVK, 6tr, resp övrig fastighet Förnyad OVK, hela fastigheten Besiktning samtl. sotningskanaler Ljudisolering fläkt/timermontering	2008-09 2014-15 2021 2011 o 2021 2012

		Åtgärder som en följd av OVK-anmärkningar	2022
Elstigare	2 och 3-fas	Utbyte	1974-76
		Utbyte	1982-83
Energideklaration	Förnyad, utökad deklaration gjord		2016

Styrelsen följer den nyupprättade underhållsplanen, som omfattar åren 2024 - 2063 och som uppdateras årligen.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 72 tkr (föreg. år ca 429 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 2 169 tkr (föreg år ca 1 097 tkr). Se vidare Not 4.

Inga investeringar har skett under året.

Planerat underhåll kommande period

Styrelsen följer den långsiktiga underhållsplanen för fastigheten och för planeras ett antal mindre åtgärder.

Vidare finns förslag till stämman avseende byte av dörrar i fastigheterna. Beroende på beslut på stämman kan även detta förslag genomföras.

Kostnaderna för ovanstående åtgärder bedöms till ca 1 mkr och kan täckas av likvida medel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av SBC.

Fastighetsstädning har ombesörjts av JNJ Fastighetsservice AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV samt bredband. Gruppavtal har tecknats med bolaget för samtliga boende och omfattar TV/tele/bredband och ingår i medlemsavgiften.

Fastigheten är obelånad sedan juli 2023.

Uttagna panter 21 990 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 698 816 kr.

Föreningens e-post är brfgjutaren28@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 32st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Utöver detta har 7st lokaler upplåtits med hyresrätt.

Under året har 2st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Förvärvare har antagits som medlem i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	45

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 972 331	1 954 139	2 022 891	1 981 743
Resultat efter finansiella poster	- 1 019 359	- 1 118 786	- 71 606	192 398
Balansomslutning	63 283 127	64 389 727	65 714 007	52 399 489
Kassa och bank	12 861 215	14 060 253	15 023 725	1 694 565
Soliditet (%)	99	99	99	98
Skuldkvot	0	0	0	0,2
Belåningsgrad (%)	0	0	0	0,2
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	130
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	106
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0,4
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt vid 31 dec	307	307	307	307
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	37	38	39	39
Energikostnad kr/m ² (tot)	220	251	227	189
Sparande kr/m ² (tot)	208	55	97	152

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2022-01-01.

Januari månad 2024 var avgiftsfri.

Januari månad 2025 var avgiftsfri.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på planerade underhållskostnader för energieffektivisering, reparation och relining av avloppsstammar och fönstermålning. Fastigheten är dock obelånad och vi ett högt sparande på 208 kr/kvm vilket göra att styrelsen inte ser några problem med finansiering av kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 919 783	23 224 516	1 620 690	-3 846 143	-1 118 786	63 800 060
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			394 092	-394 092		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 097 932	1 097 932		
Balanseras i ny räkning				-1 118 786	1 118 786	
Årets resultat					-1 019 359	-1 019 359
Belopp vid årets utgång	43 919 783	23 224 516	916 850	-4 261 089	-1 019 359	62 780 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 261 089
Årets resultat	- 1 019 359
Summa	- 5 280 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande *):

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax)	394 266
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 916 850
Balanseras i ny räkning	- 4 757 864
Summa	- 5 280 448

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 972 331	1 954 139
Övriga rörelseintäkter	2	<u>714 076</u>	<u>14 910</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 686 407	1 969 049
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 518 585	- 2 058 473
Underhållskostnader	4	- 2 169 229	- 1 097 932
Övriga externa kostnader	5	- 127 390	- 222 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 191 947</u>	<u>- 191 947</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 007 151	- 3 571 277
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 320 744	- 1 602 228
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301 443	483 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 58</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		301 385	483 442
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 019 359	- 1 118 786
<i>Årets resultat</i>		- 1 019 359	- 1 118 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	<u>49 998 319</u>	<u>50 190 266</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		49 998 319	50 190 266
Summa anläggningstillgångar		49 998 319	50 190 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 562	0
Övriga fordringar		158 552	4 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>261 479</u>	<u>134 752</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		423 593	139 208
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>12 861 215</u>	<u>14 060 253</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		12 861 215	14 060 253
Summa omsättningstillgångar		13 284 808	14 199 461
SUMMA TILLGÅNGAR		63 283 127	64 389 727

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 144 299	67 144 299
Fond för yttre underhåll		<u>916 850</u>	<u>1 620 690</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		68 061 149	68 764 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 261 089	- 3 846 143
Årets resultat		<u>- 1 019 359</u>	<u>- 1 118 786</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 280 448	- 4 964 929
SUMMA EGET KAPITAL		62 780 701	63 800 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		160 805	223 855
Skatteskulder	9	10 701	9 269
Övriga skulder		8 667	57 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>322 253</u>	<u>298 558</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		502 426	589 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 283 127	64 389 727

Kassaflödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 1 320 744	- 1 602 228
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>191 947</u>	<u>191 947</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 1 128 797	- 1 410 281

Erhållen ränta och utdelning	301 443	483 442
Erlagd ränta	- 58	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 827 412	- 926 839

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 284 385	168 861
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 87 241</u>	<u>- 205 494</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 371 626	- 36 633

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 199 038	- 963 472
--	-------------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 199 038	- 963 472
---	-------------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	- 1 199 038	- 963 472
-------------------------	--------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>14 060 253</u>	<u>15 023 725</u>
Likvida medel vid årets slut	12 861 215	14 060 253

Varav kassa och bank	12 861 215	14 060 253
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 394 266 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Hiss, takreparation, ca 210 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2006	Nybyggnation av balkonger, ca 1365 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2007	Vindslägenheter, ca 559 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2007	Takrenovering, ca 536 tkr.	200 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	745 107	745 107
Hysesintäkter lokaler	1 227 224	1 209 032
Summa	1 972 331	1 954 139

Årsavgifter. Januari månad 2025 och 2024 var avgiftsfria.

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband, tillgång till tvättstuga, lghförråd, gård och cykelrum.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning från Brandkontoret	15 260	14 910
Återbetalning moms	698 816	0
Summa	714 076	14 910

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 698 816 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och gårdskostnader	133 188	159 689
Hisstillsyn	14 608	13 995
Snöröjning	36 240	37 761
Elavgifter	64 662	60 343
Fjärrvärme	510 869	611 830
Vatten	104 299	103 157
Städning	78 776	92 434
Renhållning hushållssopor	57 837	100 793
Renhållning grovsopor	34 668	44 308
Reparationer fastigheten	47 021	393 007
Reparationer hiss	25 853	36 648
Övriga fastighetskostnader	39 101	37 617
Fastighetsavgift/-skatt	159 388	155 800
Fastighetsförsäkring	121 864	113 686
Kabel-TV och bredband	90 211	97 405
Summa	1 518 585	2 058 473

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Dekormålning trapphus	0	29 555
Partiellt VA-stambyte	0	7 918
Stamspolning	0	10 898
Nya entrépartier inkl handtag samt dörrautomatik	0	406 624
Ny underhållsplan	0	35 699
Nytt värmestyrssystem samt injustering	507 407	132 329
Planima planeringsverktyg	7 836	8 670
Renovering terrass inkl projektledning	5 375	451 880
Relining inkl projektledning	1 339 913	14 359
Putsarbeten	25 026	0
Dekormålning fönster	263 672	0
Altan	20 000	0
Summa	2 169 229	1 097 932

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	64 173	67 651
Revision	19 304	24 614
Övriga förvaltningskostnader	20 178	25 968
Bankavgifter	3 410	2 692
Advokatkostnader	20 325	102 000
Summa	127 390	222 925

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Ingående avskrivningar	- 4 067 752	- 3 875 805
Årets avskrivningar	<u>- 191 947</u>	<u>- 191 947</u>
Utgående avskrivningar	- 4 259 699	- 4 067 752
Redovisat värde	49 998 319	50 190 266
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	47 800 000	40 400 000
Mark	<u>83 622 000</u>	<u>90 964 000</u>
Summa	131 422 000	131 364 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Securitas, larm hiss per december	5 321	5 683
S:t Eriks Hiss, tillsynsavgift per juni	5 848	5 360
Tele2, bredband jan	104	116
Tele2, kabel-tv per mars	22 549	0
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 920	5 460
KTC driftövervakning per mars	1 945	2 120
Upplupen utgående moms hyror kv 1	77 364	76 702
Fastighetsförsäkring per apr	41 276	39 311
Upplupen sparränta	102 152	0
Summa	261 479	134 752

Not 8 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	989 777	198 606
Handelsbanken checkkonto	205 776	158 868
Handelsbanken placeringskonto	0	9 601 649
SBAB sparkonto	1 803 384	4 101 130
SBAB placeringskonto	2 025 949	0
SBAB placeringskonto	2 836 329	0
SBAB placeringskonto	4 000 000	0
SBAB placeringskonto	1 000 000	0
Summa	12 861 215	14 060 253

Not 9 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	159 388	155 800
Inbetald preliminärskatt	- 148 687	- 146 531
Summa	10 701	9 269

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	65 524	78 650
Upplupen kostnad el	2 831	4 437
Upplupen kostnad grovsopor	3 633	12 776
Upplupen kostnad vatten och renhållning	27 118	26 647
Beräknad upplupen elkostnad för tvättstuga	7 000	51 000
Förutbetalda avgifter och hyror	195 147	103 047
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	22 000
Summa	322 253	298 557

Årsredovisningen beslutades 2026-~~XX-XX~~.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Martin Fagerlund, ordförande

Fredrik Sederholm

Fredrik Norberg

Camilla Krona

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av Årsredovisningen, som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar

(tillgångssidan) och hur dessa finansieras

(skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, tex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Eventualförpliktelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda säkerheter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
