

Årsredovisning

för

BRF Brantingsgatan 23

769618-0426

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

botema

FASTIGHETS AB

info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för BRF Brantingsgatan 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades år 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-11. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörsaren 3	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med äganderätt till föreningen sedan 2010. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1207 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt på 1060 kvm samt 1 lokal med hyresrätt på 75 kvm samt 3 garage om 18 kvm styck. Föreningens garage nr 4 på 18 kvm och nyttjas av föreningen gemensamt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
13	7	3

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor/Lager	75	2027-09-30

Föreningen har 4 garageplatser samt 2 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaden är att anse som genomgående gott skick för byggnadsåret. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under verksamhetsåret 2014 och föreningen håller under 2026 på att ta fram en reviderad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Kameral förvaltning inkl. lägenhetsförteckning

Följande har skötts av POS Fastighetsvård AB:

- Fastighetsskötsel

Följande har skötts i egen regi:

- Trädgårdsskötsel

Övriga avtal

- Yttre underhåll - POS Fastighetsvård AB
- Lokalvård - Optimal Trappstädning
- Hiss - Allhiss AB
- Brandsäkerhetsutrustning - Presto AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telia för fibernät.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stamspolning	2024
OVK genomförd & godkänd	2024
Kärlskåp för rest- och matavfall har installerats på framsidan	2023
Gräsmattan har försetts med ny jord och jämnats ut	2022
Sopkäril för hantering av matavfall har tillkommit	2022
Renovering av fasad, fönster och balkonger	2021
Renovering av rökkanaler	2021
Byte av hissdörrar	2020
Installation av ny fjärrvärmecentral samt reglerventiler	2019
Plantering av häck	2019
Ommålning av källargång samt entré- och garagedörrar	2019
Byte av torkskåp	2018
Byte av avloppsledning samt vattenservis	2016
Byte av röklucka i trapphus	2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015
Målning av balkonger samt fönster	2013
Renovering av garagedörrar	2013
Installation av fiber Telia	2013
Förbättringsarbete trädgård	2013
Omläggning av yttertak	2012
Renovering av piskbalkongens glas	2012
Renovering av trapphusen	2011
Omläggning av taket	2011
Rörstambyte	2011
Elstambyte	2011
Installation av fjärrvärme	ca 1996
Omputsning av fasad	ca 1994

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har endast mindre löpande underhåll och reparationer behövts göras. Fastigheten är i gott skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st.

Under 2025 har 2 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Hedlund	Ordförande	Omval
Pauline Setterwall	Ledamot	Omval
Erik Orefelt	Ledamot	Nyval
Lukas Vassiliadis	Ledamot	Nyval
Elisabeth Samuelsson	Suppleant	Nyval

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Utöver detta har mycket löpande skötts via e-post och WhatsApp.

Revisor

Peter Lindqvist - Borev Revision AB

Revisor, ordinarie

Revisorssuppleant:

Borev Revision AB ges mandat att utse.

Valberedning

Valberedning består av Samuel Söderling (nyval)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-20

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	893	877	871	862
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-89	-151	-156	-26
Soliditet (%)	89	89	89	89
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	681	671	671	625
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 679	3 679	3 679	3 679
Skuldsättning per kvm totalyta *(kr)	3 231	3 231	3 231	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	95	76	107	147
Räntekänslighet (%)*	5	6	6	6
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	280	270	238	212
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	79	79	80	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Vi redovisar ett minusresultat med 89 182 kr men detta pga avskrivningar (som inte är likviditetspåverkande). Några större underhållsarbeten ligger inte i planen de närmsta åren men med ökade driftskostnader och ett långsiktigt behov av sparande behöver vi anpassa månadsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har ökat med 5 % från och med 2025-07-01.

Lån

Föreningen har lån hos Stadshypotek AB om 3 900 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 783 183	5 658 692	597 500	-7 137 976	-150 755	33 750 644
Disp av föreg års resultat				-150 755	150 755	0
Förändring under året			682	-682	-89 182	-89 182
Belopp vid årets utgång	34 783 183	5 658 692	598 182	-7 289 413	-89 182	33 661 462

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 289 413
årets förlust	-89 182
	-7 378 595

behandlas så att

Avsättning sker till yttre fond	420 000
i ny räkning överföres	-7 798 595
	-7 378 595

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	893 954	876 736
Övriga rörelseintäkter	2	25 938	24 611
Summa rörelseintäkter		919 892	901 347
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-419 120	-428 802
Driftskostnader	4	-201 295	-260 989
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 702	-85 562
Personalkostnader	6	-38 637	-37 652
Avskrivningar	7	-203 356	-203 356
Summa rörelsekostnader		-964 110	-1 016 361
Rörelseresultat		-44 218	-115 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 096	-36 272
Summa finansiella poster		-44 964	-35 742
Resultat efter finansiella poster		-89 182	-150 756
Årets resultat		-89 182	-150 756

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

36 876 571

37 079 927

Summa materiella anläggningstillgångar

36 876 571

37 079 927

Summa anläggningstillgångar

36 876 571

37 079 927

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

155 109

155 319

Övriga fordringar

21 169

34 242

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 986

17 856

Summa kortfristiga fordringar

191 264

207 417

Kassa och bank

Kassa och bank

920 429

767 277

Summa kassa och bank

920 429

767 277

Summa omsättningstillgångar

1 111 693

974 694

SUMMA TILLGÅNGAR

37 988 264

38 054 621

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 441 875

40 441 875

Fond för yttre underhåll

598 182

597 500

Summa bundet eget kapital

41 040 057

41 039 375

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-7 289 413

-7 137 975

Årets resultat

-89 182

-150 756

Summa ansamlad förlust

-7 378 595

-7 288 731

Summa eget kapital

33 661 462

33 750 644

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 950 000

1 950 000

Summa långfristiga skulder

1 950 000

1 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 950 000

1 950 000

Leverantörsskulder

66 779

46 843

Skatteskulder

0

8 623

Övriga skulder

8 087

10 515

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

351 936

337 996

Summa kortfristiga skulder

2 376 802

2 353 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 988 264

38 054 621

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -89 182 -150 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 203 356 203 356
Betald skatt 4 450 -3 024

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

118 624 49 576

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar 210 37 209
Förändring av kortfristiga fordringar 2 870 -518
Förändring av leverantörsskulder 19 936 -91 078
Förändring av kortfristiga skulder 11 511 4 672

Kassaflöde från den löpande verksamheten

153 151 -139

Årets kassaflöde

153 151 -139

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 767 277 767 417

Likvida medel vid årets slut

920 428 767 278

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	100 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	679 498	662 925
Hyror lokaler	89 316	87 931
Hyra P-platser	13 050	12 000
Hyra garageplatser	57 375	54 000
Bredband/TV	42 714	47 880
Hyra p-plats moms	12 000	12 000
Öresutjämning	1	0
	893 954	876 736

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 716	7 784
Utdelning Brandkontoret	17 222	16 827
	25 938	24 611

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-43 316	-50 688
El	-49 620	-39 586
Värme	-232 124	-236 847
Vatten och avlopp	-55 782	-49 171
Sophämtning/renhållning	-33 292	-29 410
Markytor, trädgård	-4 985	-23 100
Öresutjämning	-1	0
	-419 120	-428 802

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-30 292	-28 979
Hisservice	-10 126	-22 534
Övriga fastighetskostnader	-7 587	-7 430
Fastighetsförsäkring	-24 261	-22 522
Kabel-tv	-3 968	-10 191
F-skötsel	-24 818	-21 484
Fastighetsskatt	-55 162	-53 090
Snöröjning	-5 852	-49 159
Bredband	-39 230	-45 600
Öresutjämning	1	0
	-201 295	-260 989

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Rådgivning	-23 750	0
Fastighetsförvaltning	-49 064	-57 622
Bankkostnader	-5 592	-5 077
Föreningsavgift	-4 780	-4 780
Förändring res revisionsarvode	284	717
Övri extn kostn	-800	-800
	-101 702	-85 562

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-29 400	-28 650
Sociala avgifter	-9 237	-9 002
	-38 637	-37 652

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-134 560	-134 560
Ombyggnad	-64 643	-64 643
Avskrivn takreovering	-4 153	-4 153
	-203 356	-203 356

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	32 819 543	32 819 543
Utgående anskaffningsvärde	32 819 543	32 819 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 732 315	-1 597 755
Årets avskrivningar enligt plan	-134 560	-134 560
Utgående avskrivning enligt plan	-1 866 875	-1 732 315
Planenligt restvärde vid årets slut	30 952 668	31 087 228
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 549 000	14 972 000
Mark	36 802 000	39 788 000
	55 351 000	54 760 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	53 800 000	53 200 000
Lokaler	1 551 000	1 560 000
	55 351 000	54 760 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 879 646	6 879 646
Utgående anskaffningsvärde	6 879 646	6 879 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-886 947	-818 151
Årets avskrivningar enligt plan	-68 796	-68 796
Utgående avskrivning enligt plan	-955 743	-886 947
Planenligt restvärde vid årets slut	5 923 903	5 992 699
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	11 589 138	11 723 698
Ombyggnad	5 923 903	5 992 699
Mark	19 363 530	19 363 530
	36 876 571	37 079 927

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek- 401296	0,970	2026-09-30	1 950 000	1 950 000
Stadshypotek -897528	2,700	2027-09-30	1 950 000	1 950 000
			3 900 000	3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 950 000	1 950 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-03-26

Pauline Setterwall
Ledamot

Erik Orefelt
Ledamot

Claes Hedlund
Ordförande

Lazaros Lukas Vassiliadis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revisions AB

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 136-202603261028-024925.pdf

Storlek: 234949 bytes

Hashvärde SHA256:

4798293e1c9178b9717ce7b36531d7396b2a8ed68965509e05cc41d56a3f07b9

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

CLAES HEDLUND

Signerad med BankID 2026-03-27 13:34 Ref: 019d2f49-864b-79d5-be4c-cebe1644eb6d

LUKAS VASSILIADIS

Signerad med BankID 2026-03-27 14:12 Ref: 019d2f6c-a92f-7835-9b89-93d03fe427a7

ERIK OREFELT

Signerad med BankID 2026-03-28 14:11 Ref: 019d3492-7cb3-7918-805b-25f557e6eb87

PAULINE SETTERWALL

Signerad med BankID 2026-03-30 13:24 Ref: 019d3e7c-6baa-7854-882c-dff2c8099698

Hans Peter Lindkvist

Signerad med BankID 2026-03-30 16:50 Ref: 019d3f39-dc92-746b-a02e-716583e5f0f0