

Brf Färgarloftet
Org nr 769608-7662

Årsredovisning för räkenskapsåret 250101 - 251231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Färgarloftet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 250101 - 251231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Färgarloftet äger och förvaltar fastigheten Gurkan 8 på Södermalm i Stockholm. I fastigheten upplåts bostadslägenheter till föreningens medlemmar. Föreningen omfattar 35 lägenheter, totalt 2537kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Utöver detta har föreningen 8 garageplatser och 3 MC platser som hyrs ut till medlemmar och en extern hyresgäst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 vände resultatet från -205 tkr till 107 tkr. Förklaringen återfinns främst i den avgiftshöjning om 5 % som genomfördes i april 2025, vilket tillsammans med justerade parkeringsavgifter stärkte föreningens intäkter med ca 120 tkr jämfört med föregående år.

På kostnadssidan belastades 2024 års resultat av omfattande hissreparationer. Under 2025 har vi istället genomfört en större åtgärd avseende föreningens rökluckor och brandsäkerhet. De samlade kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer var dock lägre 2025 jämfört med 2024. Samtidigt noteras att kostnader för el, fjärrvärme och vatten utgör en allt större del av den totala kostnadsmassan till följd av generella prisökningar.

Det framtida utfallsrummet för resultatet bedöms vara tämligen stort. Detta beror dels på ett underliggande kostnadstryck, dels på fastighetens livscykel där både planerade och oförutsedda underhållsbehov kan ge betydande kostnadsvariationer mellan enskilda år.

Föreningen har under året amorterat totalt 700 tkr, vilket är i linje med fastighetens avskrivningar. Trots att Riksbanken sänkte styrräntan vid tre tillfällen under 2025 har ränteeffekten på resultatet varit begränsad då föreningens lån i huvudsak löper med fast ränta. I samband med stämman avgick två styrelsemedlemmar och en ny ledamot tillkom. De lägenhetsförsäljningar som skett under året har legat i linje med marknadspriserna i området.

Styrelsen (som ses en gång/månaden) fortsätter att arbeta utifrån en defensiv plan där värdebevarande underhåll prioriteras. Syftet är att i så stor utsträckning som möjligt skydda medlemmarnas avgifter och lägenhetsvärderingar.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	278	143	287	360
Skuldsättning, kr/kvm	7 470	7 754	8 353	8 360	8 366
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	244	227	202	189	167
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	922	890	890	813	813
Årsavgift % av totala intäkter	83	85	85	85	86
Nettoomsättning, tkr	2 574	2 455	2 435	2 221	2 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	-205	-231	74	260
Soliditet, %	84	84	83	83	83

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	105 065 00	3 533 482	-2 068 443	-204 841
Disposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		882 876	-882 876	
Balanseras i ny räkning			-204 841	204 841
Årets resultat				106 900
Belopp vid årets utgång	105 065 000	4 416 358	-3 156 160	106 900

	250101
Förslag till resultatdisposition	- 251231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-3 156 160
Årets resultat	106 900
Totalt	-3 049 260

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	882 876
Överföring till balanserat resultat	-3 932 136
Totalt	-3 049 260

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 573 723	2 454 860
Övriga rörelseintäkter		239 002	210 112
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2	2 812 725	2 664 972
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-1 431 555	-1 511 979
Övriga externa kostnader	4	-116 885	-109 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-660 441	-660 441
Summa rörelsekostnader		-2 208 881	-2 282 400
Rörelseresultat		603 844	382 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 454	29 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 398	-617 242
Summa finansiella poster		-496 944	-587 413
Resultat efter finansiella poster		106 900	-204 841
Årets resultat		106 900	-204 841

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	123 332 660	123 986 513
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 148	52 736
Summa materiella anläggningstillgångar		123 378 808	124 039 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 592 461	1 612 819
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 592 461	1 612 819
Summa anläggningstillgångar		124 971 269	125 652 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		442 201	438 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 042	40 055
Summa kortfristiga fordringar		479 243	479 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 177	773 418
Summa kassa och bank		884 177	773 418
Summa omsättningstillgångar		1 363 420	1 252 432
SUMMA TILLGÅNGAR		126 334 689	126 904 500

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		105 065 000	105 065 000
Fond för yttre underhåll		4 416 358	3 533 482
Summa bundet kapital		109 481 358	108 598 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 156 160	-2 068 443
Årets resultat		106 900	-204 841
Summa fritt eget kapital		-3 049 260	-2 273 284
Summa eget kapital		106 432 098	106 325 198
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		5 000 000	13 953 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 592 461	1 612 819
Summa långfristiga skulder	7	6 592 461	15 565 819
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 359 000	4 106 000
Hysesperiodisering		647 916	621 192
Leverantörsskulder		237 785	143 786
Skatteskulder		7 002	75 077
Övriga skulder		10 684	9 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 743	57 781
Summa kortfristiga skulder		13 310 130	5 013 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 334 689	126 904 500

KASSAFLÖDESANALYS	250101-251231	240101-241231
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	603 844	382 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	660 441	660 441
Erhållen ränta	13 454	29 829
Erlagd ränta	-510 398	-617 242
Betald skatt	-68 075	-57 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	699 266	398 278
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-229	63 184
Förändring av kortfristiga skulder	111 722	-95 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 759	365 575
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstil	20 358	19 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 358	19 026
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-720 358	-1 519 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-720 358	-1 519 026
Årets kassaflöde	110 759	-1 134 425
Likvida medel vid årets början	773 418	1 907 842
Likvida medel vid årets slut	884 177	773 418

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	125 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

	250101-251231	240101-241231
--	---------------	---------------

2 Föreningens intäkter

Garage/P-platser moms	5 652	4 840
Garage/P-platser ej moms	216 678	181 048
Årsavg bostäder	2 245 279	2 164 153
Media	94 080	94 080
Pant-/överlåtelseavgifter	11 384	10 339
Påminnelseavgifter	650	400
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	2 573 723	2 454 860
Brandkontoret-utdelning	239 002	210 112
Övriga verksamhetsintäkter		
Föreningens intäkter totalt	2 812 725	2 664 972

	250101-251231	240101-241231
3 Föreningens kostnader		
Fastighetsskötsel	-48 312	-45 404
Förbrukningsmaterial	-10 898	-13 048
Städning och renhållning	-66 550	-74 225
Obligatoriska besiktnkost	-6 039	-5 114
Bevakningskostnader	-4 755	-4 530
Städ o köpta tjänster	-136 554	-142 321
Löpande underhåll Envac	-4 932	-7 047
Gemensamma utrymmen r/u	0	-4 738
Soprum r/u	-1 139	-7 356
Hissar r/u	-29 035	-298 298
VVS r/u	-98 980	-73 118
El r/u	0	-3 338
Brandskydd mm	-109 457	0
Tak r/u	-8 978	-28 103
Fasader r/u	-2 425	-2 425
Portar r/u	-64 025	-19 914
Klottersanering	-4 850	0
Gård/markanlägggn r/u	-2 528	-10 614
Garage/P-platser r/u	-4 150	0
Reparationer/löpande underhåll	-330 499	-454 951
El	-124 655	-103 979
Fjärrvärme	-383 204	-372 267
Vatten o avlopp	-111 322	-100 016
Sophämtning	-87 194	-87 046
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-706 375	-663 308
Fastighetsförsäkring	-81 372	-76 263
Internet/bredband/tv	-104 865	-106 276
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-186 237	-182 539
Fastighetsskatt/fastighet	-71 890	-68 860
Fastighetsskatt	-71 890	-68 860
Fastighetsförvaltningen	-1 431 555	-1 511 979
4 Övriga externa kostnader		
Mötes/trivselkostnader	-3 432	-2 137
Kontorsmtrl/trycksaker	-369	-579
Datatillbehör	-3 975	-3 840
Porto	-2 570	-2 884
Revisionsarvoden	-18 750	-16 875
Administrativ/Ek förvaltn	-83 748	-78 300
Bankkostnader	-3 141	-2 946
Övriga kostn avdragsgilla	-900	-2 419
Övriga externa kostnader	-116 885	-109 980

5 Byggnader och mark **251231** **241231**

Gurkan 8, Stockholm

Ingående anskaffningsvärden	131 825 701	131 825 701
Utgående anskaffningsvärden	131 825 701	131 825 701

Ingående avskrivningar	-7 839 188	-7 185 335
Årets avskrivningar	-653 853	-653 853
Utgående avskrivningar	-8 493 041	-7 839 188

Utgående redovisat värde	123 332 660	123 986 513
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnad	77 155 000	70 181 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	79 000 000

6 Inventarier, verktyg och installationer **251231** **241231**

Ingående anskaffningsvärden	65 912	65 912
Utgående anskaffningsvärden	65 912	65 912

Ingående avskrivningar	-13 176	-6 588
Årets avskrivningar	-6 588	-6 588
Utgående avskrivningar	-19 764	-13 176

Utgående redovisat värde	46 148	52 736
---------------------------------	---------------	---------------

7 Allframtidsförsäkring / skuld Brandkontoret

Föreningen har en allframtidsförsäkring avseende fastigheten Gurkan 8 i Stockholm. Försäkringen avser brandskada och försäkringsgivare är Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringsbeloppet uppgår till 32 830 tkr. Försäkringen är finansierad med ett premielån som per år 2025-12-31 uppgår till 1 592 tkr. Försäkringen är finansierad efter annuitetsplan. Lånet löper på 50 år från 1999 med en ränta om 7 % och en annuitet på 6,35 %. 2025 års amortering samt ränta uppgick till 133 tkr. Försäkringsgivaren har även för vana att utge utdelning till försäkringstagarna. Utdelningen som utbetalades 2025 uppgick för denna försäkring till 239 tkr. Återstående försäkring och premielån redovisas som tillgång respektive skuld från och med 2010, tidigare har skulden redovisats som en ansvarsförbindelse.

8 Långfristiga skulder		251231	241231
Swedbank hypotek 1,151% (fast ränta)	2026-09-25	8 953 000	8 953 000
Swedbank hypotek 2,488% (rörlig ränta)	2026-01-28	3 406 000	4 106 000
Swedbank hypotek 3,570% (fast ränta)	2029-04-25	5 000 000	5 000 000
Brandkontoret		1 592 461	1 612 819
Skulder till kreditinstitut		18 951 461	19 671 819

Lån som villkorsändras 2026 bokförs som kortfristiga

9 Ställda säkerheter		251231	241231
Fastighetsinteckningar		27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter		27 000 000	27 000 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Stockholm

Joonas Myllynen
Ordförande

Henrik Unell

Per Ahlbom

Per Bagge

Elin Aram

Matilda Kästel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 14:28

SENT BY OWNER:

Patrik Ekenberg · 22.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:

By7uxle8p-x

ENVELOPE ID:

HJfulll8T-e-By7uxle8p-x

DOCUMENT NAME:

0618 250101-251231 Årsredovisning, slutgiltig 260421.
pdf

11 pages

SHA-512:

bbaf2534b39264f7bd690a0a1857971a2315cc2a41731b
24d3a0b5a2ddfa8553b8c5206258a8312da84041c0722
1f89053b8c8274bfd3f1d142a8ffd1be425f2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER BAGGE perbagge@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:41 22.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/03) IP: 178.16.216.98
2. ANNA MATILDA KÄSTEL matilda.kastel@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:11 22.04.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/01) IP: 178.16.216.27
3. ELIN PARISSA ELISABET H ARAM elin.aram@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:38 22.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/26) IP: 178.16.216.35
4. PER ANDERS AHLBOM perahlbom76@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:07 22.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/05) IP: 178.16.216.94
5. PÄR HENRIK UNELL henrik.unell@nordea.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:47 22.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/01) IP: 158.233.247.36
6. Joonas Henrik Myllynen joonas.myllynen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:06 22.04.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/06) IP: 193.203.13.72
7. Patrik Mikael Ekenberg patrik.ekenberg@mooresweden.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:28 24.04.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/10) IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed