



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brunnsgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muraren 6	2002	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 26 bostadsrätter om totalt 1 417 kvm och 3 lokaler om 449 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 866 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Burak Håkan Gencer	Styrelseledamot
David Pensjö	Styrelseledamot
Marcus Nilsson	Styrelseledamot
Alex Carl-Henrik Jönsson	Ordförande

### Valberedning

Alex Jönsson

Albin Lorentzson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Marcus Bergner Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2003-2004 ● Rörstambyte  
Elstambyte
- 2006-2007 ● Ombyggnad lokal till två lägenheter
- 2012 ● Byte av värmeväxlare
- 2013 ● Byte av fönster, entréportar och balkonger  
Tak- och fasadrenovering inkl tilläggsisolering
- 2013-2014 ● Relining av avloppstam  
Byte av fläktar på tak
- 2014 ● Nya tvättmaskiner i tvättstugan
- 2017 ● Ombyggnad/renovering av lokal  
Byte av fönster i lokal
- 2018 ● Målning av tvättstuga samt byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga  
Byte av låssystem samt byte portkodsdosor
- 2019 ● Utredning stammar källarplan samt spolning av avloppsstammar lägenheter och lokal
- 2021 ● Trapphuserenovering - Genomfördes under början av 2022  
Stamspolning lägenheter samt stammar bottenplatta - Genomfördes under början av 2022  
Garantiärende relining stammar bottenplatta - Genomfördes under början av 2022
- 2022 ● Energideklaration - Genomfördes i mars 2022
- 2023 ● Byte av cirkulationspump för värme - Genomfördes augusti 2023  
Takunderhåll - plåthuv/beslag - Genomfördes hösten 2023

## Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning lägenheter samt stammar bottenplatta

### Avtal med leverantörer

Låspunkten AB	Låssystem
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Fastighetsskötsel
Stadsallskapet AB	Lokalvård
Tele 2	Internet-/TV-leverantör

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beställt en besiktning av piskbalkong som visade att inga större arbeten behövs.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 829 567	1 791 970	1 669 172	1 646 466
Resultat efter fin. poster	42 376	46 620	-38 770	-227 484
Soliditet (%)	63	62	62	62
Yttre fond	2 336 673	1 678 673	1 058 371	1 185 378
Taxeringsvärde	41 867 000	39 010 000	39 010 000	39 010 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	676	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,2	46,8	47,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 376	7 563	7 718	7 741
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 941	5 066	5 170	5 619
Sparande / kvm totalyta, kr	253	248	273	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	175	159	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	75	73	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	250	231	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,60	2,15	-
Räntekänslighet (%)	10,42	10,78	12,26	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 859 219	-	-	14 859 219
Upplåtelseavgifter	4 405 551	-	-	4 405 551
Fond, yttre underhåll	1 678 673	-	658 000	2 336 673
Balanserat resultat	-4 539 288	46 620	-658 000	-5 150 669
Årets resultat	46 620	-46 620	42 376	42 376
<b>Eget kapital</b>	<b>16 450 774</b>	<b>0</b>	<b>42 376</b>	<b>16 493 150</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 492 669
Årets resultat	42 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-658 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 108 293</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	12 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 096 293</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 829 567	1 791 970
Övriga rörelseintäkter	3	7 212	14 902
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 836 779</b>	<b>1 806 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-870 851	-757 441
Övriga externa kostnader	9	-145 943	-199 959
Personalkostnader	10	-72 703	-62 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 904	-416 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 506 401</b>	<b>-1 437 024</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>330 378</b>	<b>369 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 065	20 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-305 292	-343 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 227</b>	<b>-323 228</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 151</b>	<b>46 620</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 151</b>	<b>46 620</b>
<b>Extraordinära poster</b>			
Extraordinära intäkter		9 225	0
<b>Summa extraordinära poster</b>		<b>9 225</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	24 100 391	24 517 295
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 100 391</b>	<b>24 517 295</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 103 191</b>	<b>24 520 095</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 793	14 641
Övriga fordringar	15	2 066 470	1 830 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 050	51 864
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 128 312</b>	<b>1 897 044</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 128 312</b>	<b>1 897 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 231 503</b>	<b>26 417 138</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 264 770	19 264 770
Fond för yttre underhåll		2 336 673	1 678 673
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 601 443</b>	<b>20 943 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 150 669	-4 539 288
Årets resultat		42 376	46 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 108 293</b>	<b>-4 492 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 493 150</b>	<b>16 450 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 490 000	4 710 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 490 000</b>	<b>4 710 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 730 000	4 744 000
Leverantörsskulder		35 077	36 793
Skatteskulder		176 036	169 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	307 240	306 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 248 353</b>	<b>5 256 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 231 503</b>	<b>26 417 138</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>330 378</b>	<b>369 848</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	416 904	416 904
Extraordinära intäkter	9 225	0
	<b>756 507</b>	<b>786 752</b>
Erhållen ränta	8 065	20 633
Erlagd ränta	-306 695	-335 574
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>457 877</b>	<b>471 811</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 800	-68 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 392	10 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>469 069</b>	<b>413 667</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	9 225	0
Amortering av lån	-243 225	-194 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-234 000</b>	<b>-194 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>235 069</b>	<b>219 667</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 724 103</b>	<b>1 504 436</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 959 172</b>	<b>1 724 103</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brunnsgatan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 4,00 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	853 584	845 409
Hysesintäkter bostäder	192 197	183 213
Hysesintäkter lokaler	609 036	599 832
Hysesintäkter p-plats	79 200	79 200
Hysesintäkter förråd	6 350	6 000
Deb. fastighetsskatt	33 348	31 248
Bredband	31 200	31 200
Pantsättningsavgift	10 540	5 160
Överlåtelseavgift	6 174	8 024
Administrativ avgift	588	294
Andrahandsuthyrning	7 350	2 390
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>1 829 567</b>	<b>1 791 970</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 212	6 333
Försäkringsersättning	0	8 569
<b>Summa</b>	<b>7 212</b>	<b>14 902</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	51 118	51 677
Brandskydd	3 287	0
Gårdkostnader	4 331	2 338
Gemensamma utrymmen	1 684	600
Serviceavtal	10 387	6 334
Mattvätt/Hyrmattor	7 175	7 126
Förbrukningsmaterial	2 261	531
<b>Summa</b>	<b>80 243</b>	<b>68 606</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 613	4 336
VVS	0	5 888
Elinstallationer	22 345	0
Tak	5 638	0
<b>Summa</b>	<b>31 596</b>	<b>10 224</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Balkonger/altaner	12 000	0
<b>Summa</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Uppvärmning	298 050	326 543
Vatten	176 413	139 964
Sophämtning/renhållning	60 818	55 823
<b>Summa</b>	<b>535 281</b>	<b>522 330</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	45 433	14 832
Kabel-TV	75 632	56 079
Fastighetsskatt	90 666	85 370
<b>Summa</b>	<b>211 731</b>	<b>156 281</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	1 619	1 619
Inkassokostnader	1 020	0
Revisionsarvoden extern revisor	2 600	2 200
Fritids och trivselkostnader	472	0
Föreningskostnader	488	4 226
Förvaltningsarvode enl avtal	118 194	113 621
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	8 820	6 880
Administration	6 016	10 597
Konsultkostnader	0	52 375
Föreningsavgifter	540	417
<b>Summa</b>	<b>145 943</b>	<b>199 959</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	54 700	47 200
Arbetsgivaravgifter	18 003	15 520
<b>Summa</b>	<b>72 703</b>	<b>62 720</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	305 117	343 861
Dröjsmålsränta	175	0
<b>Summa</b>	<b>305 292</b>	<b>343 861</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	31 245 924	31 245 924
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 245 924</b>	<b>31 245 924</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 728 629	-6 311 725
Årets avskrivning	-416 904	-416 904
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 145 533</b>	<b>-6 728 629</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 100 391</b>	<b>24 517 295</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 493 634</i>	<i>5 493 634</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 431 000	18 611 000
Taxeringsvärde mark	19 436 000	20 399 000
<b>Summa</b>	<b>41 867 000</b>	<b>39 010 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	121 396	121 396
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 396</b>	<b>121 396</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-121 396	-121 396
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-121 396</b>	<b>-121 396</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	107 298	106 436
Transaktionskonto	900 780	653 803
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>2 066 470</b>	<b>1 830 539</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 348	3 287
Förutbet försäkr premier	31 525	29 669
Förutbet kabel-TV	19 177	6 781
Förutbet bredband	0	12 127
<b>Summa</b>	<b>59 050</b>	<b>51 864</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,79 %	2 630 000	2 630 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,75 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2027-12-30	3,07 %	2 080 000	2 080 000
Handelsbanken	Löst	4,20 %		4 244 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,40 %	4 010 000	
<b>Summa</b>			<b>9 220 000</b>	<b>9 454 000</b>
Varav kortfristig del			2 730 000	4 744 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 720 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	180	180
Uppl kostnad Värme	36 393	36 483
Uppl kostn räntor	42 389	43 792
Uppl kostn vatten	482	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 003	18 003
Förutbet hyror/avgifter	152 493	150 262
<b>Summa</b>	<b>307 240</b>	<b>306 020</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 791 000	15 791 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har höjt medlemsavgiften med 6% från och med 2026-04-01

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Sundbyberg

---

Alex Carl-Henrik Jönsson  
Ordförande

---

Burak Håkan Gencer  
Styrelseledamot

---

David Pensjö  
Styrelseledamot

---

Marcus Nilsson  
Styrelseledamot

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

---

Marcus Bergner  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.04.2026 08:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 20:15

**DOCUMENT ID:**

Skbw8ayE6We

**ENVELOPE ID:**

S1lwLak4pbe-Skbw8ayE6We

**DOCUMENT NAME:**

Brf Brunnsgatan 2, 769608-0097 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

f8a0c7e0b3d9c6fa0d47647f125e909416e776629a21edaf20791eabb5824157f4a223e1d4e1b007f99b3b77c788c08c4dbf05c3c65d6c903e8b94b9b72efdbb

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. Burak Håkan Gencer burak.gencer@icloud.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:26 23.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.65.140
2. MARCUS NILSSON brunnsgatan2.brf@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:26 23.04.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.139
3. Alex Carl-Henrik Jönsson alex.cart69@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:32 21.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.92
4. DAVID PENSJÖ david.pensjo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:42 24.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.65.202
5. LEIF OLOV MARCUS BERGNER marcusbergner@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 08:36 25.04.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.56.157

\* 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

## 📄 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

Under 2025 har jag som internrevisor i BRF Brunnsgatan 2 granskat styrelsens arbete, beslut och dokumentation i syfte att se till att relevanta lagar och regler uppfylls. Utöver detta har jag även granskat årsredovisningen och årets ekonomiska utfall. 2025 har fortsatt i liknande riktning som 2024 i den meningen att:

- Föreningen gjort ett plusresultat, ett litet sådant men ändå ett plus. Det är främst ett tecken på att ett bra budgetarbete gjorts då de allra flesta poster i årsredovisningen ligger nära beräknad budget.
- På förra årsstämman nämnde styrelsen att kostnaderna för vatten och värme ökat och det är en pågående trend att framförallt vattenkostnaderna har ökat kraftigt från år till år och så även under 2025. Se tabellen nedan för data från 2022 till 2025 på utgifter som höjts mycket de senaste åren. Om flera fasta kostnadsposter som dessa fortsätter att öka i rask takt kan det bli ett problem som kräver antingen att föreningen lyckas få ned andra kostnader så som räntor på våra lån eller potentiellt en framtida hyreshöjning. Jag känner att styrelsen och SBC har koll på den här situationen.
- Styrelsen har omförhandlat några lån och har med hjälp av detta fått ner den totala räntekostnaden en del från föregående år (se not 17 i årsredovisningen). Det har hjälpt till att kompensera för de andra kostnadsökningarna.

Kategori	2022	2023	2024	2025
Vatten	102209	124889	139964	176413
Avfall	50979	54127	55823	60818
Värme	249387	273745	326543	298050
Brandförsäkring	36654	39882	44501	47289
Räntekostnader	99215	207302	343851	305117

Vatten +72% sedan 2022 och de andra ca. +20-30% upp, men dock bra att värmekostnaderna inte fortsatte uppåt. Lägg där till att Sundbyberg ytterligare höjt sin vatten/avfalls-taxa från 1/1 2026 så kan vi antagligen förvänta oss en märkbar uppgång där även 2026. Med bakgrund av detta är det relevant att vara uppmärksam på ränteläget då ytterligare minskningar av räntekostnader dämpar smällen av sådana kostnadsökningar.

Jag bedömer att styrelsens arbete och dokumentation uppfyller de krav som finns och jag rekommenderar stämman att ge styrelsen ansvarsfrihet.

Marcus Bergner  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.04.2026 08:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 20:15

**DOCUMENT ID:**

BkQvI6J4TWx

**ENVELOPE ID:**

ryPLaJNp-I-BkQvI6J4TWx

**DOCUMENT NAME:**

BRF Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

1f4b8be9cb165b050e6f0f416efa44889a1b21bf42a5e67  
47d4ef71dfd567fec494cf51cc8558c5c456ecb9ac9b211  
11bdfc5101080e5b049f54b00927d0340d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF OLOV MARCUS BER GNER	Signed	25.04.2026 08:37	eID	Swedish BankID
marcusbergner@gmail.co m	Authenticated	25.04.2026 08:37	Low	IP: 83.249.56.157

\* 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