

Årsredovisning för
Brf Lilla Gråberget
769607-3910

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Gråberget 769607-3910, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-26 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-22.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Lindbacken 6	Stockholm	1929	1946

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	23	1676
Lokaler	1	240
Garage	6	67

Föreningen upplåter även 6 garageplatser.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan extra stämman 2025-07-03 bestått av följande ledamöter:

Jonas Bjerneling	Ordförande
Linda Hillemar	Ledamot
Allan Sirsjö	Ledamot
Karolina Mehlqvist	Ledamot
Anders Hollbrink	Ledamot

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Birgitta Woll Thunqvist Auktoriserad revisor Revisionsfirman Defacto Söder AB

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04 samt extra stämma den 3 juli 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 och visar rekommenderade underhållsåtgärder fram till 2038. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023	OVK
2022	Stambyte (på grund av tidigare fabriktionsfel) Takrenovering
2021	Stambyte, omdragning av vattenrör
2020	Omdragning av stam
2019	Nya portar till föreningens två entréer

Planerat underhåll 2026

Innergård och garage

Underhållsprognos 2027-2035

År	Åtgärd
2026-2028	Fasader mot gård Avloppstammar (spolning) Tak Tvättstugans maskiner (torktumlare, torkskåp)
2035	Hissar Avloppstammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 meddelade HFD en dom som innebär en förändrad praxis när det gäller bostadsrättsföreningars möjlighet till momsavdrag. Med anledning av detta valde föreningen att begära omprövning av inlämnade momsdeklarationer 2019-2025. Detta resulterade i att föreningen erhöll ett engångsbelopp på ca 321 236 kr som påverkar resultatet positivt 2025.

2025 avyttrade föreningen en tidigare lokal för ombildning till en ny bostadsrätt. Föreningen överlät lokalen till en entreprenör för att ansvara för ombyggnaden och erhöll en köpeskilling om 12 901 500 SEK.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 16,6% fr.o.m. 2025-10-01.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 32. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar 9. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 34.

Under året har det skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)

	<i>Belopp i kr</i>				
	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 050 977	1 641 295	1 873 314	2 040 695	1 621 127
Resultat efter finansiella poster	-469 585	-315 130	127 447	-2 153 023	-111 627
Soliditet %	70	72	72	71	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	624	599	599	572	571
Energikostnad/kvm totalyta	222	225	205	198	192
Värmekostnad/kvm totalyta	157	165	147	130	143
El/kvm totalyta	34	32	36	50	32
Vatten/kvm totalyta	31	28	22	18	17
Sparande/kvm totalyta	-203	39	238	400	119
Skuldsättning/kvm totalyta	6 126	6 411	4 680	6 565	6 642
Ränta /kvm bostadsrättsyta	247	284	287	149	112
Ränta/kvm totalyta	209	248	251	130	98
Räntekänslighet i procent (%)	12	12	12	13	13

Bostadsrättsyta 1676 kvm. Garageyta 67, Lokalyta 240 kvm totalyta 1983 kvm.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och basutbud för tv.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på att vi under året konverterat en före detta hyreslokal till bostadsrättslägenhet samt under 2025 påbörjat en renovering av garaget. Framöver kommer intäkter att säkerställas genom årsavgift från den nya bostadsrättslägenheten, marknadsmissig hyra för garageplatser samt uthyrning av den lokal som återstår. Styrelsen fortsätter att bevaka den ekonomiska situationen i föreningen och är beredda att se över avgifterna ytterligare vid behov. Föreningen har även en dold tillgång i form av en oexploaterad vind.

Föreningen mottog även en engångsersättning om 12 901 500 sek vid försäljningen av den lokal som ombildas till en bostadsrättslägenhet och kommer att använda eventuellt kvarstående kapital till att amortera delar av lånen, efter att de renoveringar som styrelsen anser nödvändiga under 2026 har genomförts.

Not Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 210 388	1 681 038	1 931 058	-3 811 784	-315 130
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-315 130	315 130
Avsättning yttre fond			274 707	-274 707	
Årets resultat					-469 585
Belopp vid årets slut	34 210 388	1 681 038	2 205 765	-4 401 621	-469 585

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-4 401 621
årets resultat	-469 585
Totalt	-4 871 206
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	274 707
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-61 507
balanseras i ny räkning	-5 084 406
Summa	-4 871 206

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 050 977	1 641 295
Övriga rörelseintäkter		344 263	7 665
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 395 240	1 648 960
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 153 732	-1 169 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 950	-326 950
Summa rörelsekostnader		-1 480 682	-1 496 916
Rörelseresultat		-85 442	152 044
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 522	12 235
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 450	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 115	-479 416
Summa finansiella poster		-384 143	-467 174
Resultat efter finansiella poster		-469 585	-315 130
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-469 585	-315 130
Skatter			
Årets resultat	4	-469 585	-315 130

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 427 227	44 665 869
Markanläggningar	7	158 199	237 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	53 937	63 147
Byggnadsinventarier	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 639 363	44 966 313
Summa anläggningstillgångar		44 639 363	44 966 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		197 124	167 414
Övriga fordringar		144 814	113 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 681	66 238
Summa kortfristiga fordringar		410 619	347 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 292 358	1 437 525
Summa kassa och bank		2 292 358	1 437 525
Summa omsättningstillgångar		2 702 977	1 784 637
SUMMA TILLGÅNGAR		47 342 340	46 750 950

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 891 426	35 891 426
Yttre underhållsfond		2 205 765	1 931 058
Balkongfond		53 556	48 852
Summa bundet eget kapital		38 150 747	37 871 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 401 621	-3 811 784
Årets resultat		-469 585	-315 130
Summa fritt eget kapital		-4 871 206	-4 126 914
Summa eget kapital		33 279 541	33 744 422
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 147 004	12 284 379
Förskott från kunder		1 290 150	-
Leverantörsskulder		10 757	75 748
Skatteskulder		140 713	220 636
Övriga skulder		-	1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 175	424 595
Summa kortfristiga skulder		14 062 799	13 006 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 342 340	46 750 950

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-469 585	-315 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	340 030	313 775
	<u>-129 555</u>	<u>-1 355</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-129 555	-1 355
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 507	-2 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 180 566	-230 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	987 504	-234 887
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	4 704	4 584
Amortering av låneskulder	-137 375	-147 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 671	-142 416
Årets kassaflöde	854 833	-377 303
Likvida medel vid årets början	1 437 525	1 814 828
Likvida medel vid årets slut	2 292 358	1 437 525

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntekänslighet per kvadratmeter (totalyta)

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	10
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Not 2 Nettoomsättning**Nettoomsättning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 045 637	1 003 972
Hysesintäkter, lokaler		503 475
Debiterad fastighetssk moms		47 923
Hysesintäkter, garage ej moms	5 340	79 200
	<u>1 050 977</u>	<u>1 634 570</u>
Överlåtelse- o pantavgifter	15 096	3 628
Andrahandsuthyrning	5 843	2 865
Försäljning av varor		6 725
Övriga ersättningar och intäkter	323 324	1 172
	<u>344 263</u>	<u>14 390</u>
	1 395 240	1 648 960

I årsavgiften ingår värme,vatten, bredband och basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader**Driftkostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	311 109	315 671
El	66 984	62 147
Vatten och avlopp	62 208	53 692
Hiss	15 184	13 798
Sophämtning	77 632	67 721
Städning	19 707	18 493
Fastighetsskötsel	48 652	40 496
Kabel-TV och Bredband	46 444	45 483
Snöröjning	15 754	14 855
Fastighetsförsäkring	69 875	64 543
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 559	4 635
	<u>736 108</u>	<u>701 534</u>

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten och avlopp		3 724
Tvättstugan	-	1 249
Elanläggning	2 438	-
Hissar	19 306	3 229
Huskropp	42 896	49 675
Garage	5 888	16 812
Vattenskada	25 400	-
	<u>95 928</u>	<u>74 689</u>

Planerat underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Planerat underhåll huskropp	9 000	62 665
Planerat underhåll garage	5 875	-
	14 875	62 665

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Revisionsarvode	31 000	39 673
Ekonomisk förvaltning	67 520	65 221
Ekonomiska tjänster & konsultation	24 203	3 963
Bankkostnader	4 970	3 975
Föreningsavgifter	5 773	10 418
Konsultarvoden	19 625	85 046
Övriga kostnader	34 125	11 972
	187 216	220 268

Fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	119 606	110 810
	119 606	110 810

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-469 585	-315 130
Avsättning till yttre underhållsfond	-274 707	-274 707
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	61 507	-
Resultat efter fondering	-682 785	-589 837

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 256 604	26 256 604
	<u>26 256 604</u>	<u>26 256 604</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 519 594	-3 280 952
-Årets avskrivning enligt plan	-238 642	-238 642
	<u>-3 758 236</u>	<u>-3 519 594</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 498 368	22 737 010
Mark		
	21 928 859	21 928 859
	<u>44 427 227</u>	<u>44 665 869</u>

Not 6 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 522	110 522
Vid årets slut	<u>110 522</u>	<u>110 522</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 375	-38 165
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 210	-9 210
Vid årets slut	<u>-56 585</u>	<u>-47 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 937	63 147

Not 7 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 581 958	1 581 958
	<u>1 581 958</u>	<u>1 581 958</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 344 661	-1 265 563
-Årets avskrivning enligt plan	-79 098	-79 098
	<u>-1 423 759</u>	<u>-1 344 661</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 199	237 297

Not 8 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	667 350	667 350
	<u>667 350</u>	<u>667 350</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-667 350	-667 350
	<u>-667 350</u>	<u>-667 350</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Långfristiga skulder kreditinstitut	-	-
Kortfristiga skulder kreditinstitut		
Stadshypotek 517091, ränta 3,340% ffd 260330	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek 926751, ränta 3,340% ffd 260310	2 748 375	2 779 875
Stadshypotek 028203, ränta 3,340% ffd 260114	1 694 879	1 733 379
Stadshypotek 120545, ränta 3,340% ffd 260114	2 859 125	2 897 625
Stadshypotek 798114, ränta 2,940% ffd 260102	3 397 625	3 426 500
	<u>12 000 004</u>	<u>12 137 379</u>
SHB -kvartalsvis amortering	147 000	147 000
	<u>147 000</u>	<u>147 000</u>
Redovisade skulder hos kreditinstitut	12 147 004	12 284 379

Amortering har gjorts med 137 250 kr under 2025.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026 - 04 -

Dag & ort för digital signering

Jonas Bjernling
Ordförande

Linda Hillemar
Ledamot

Anders Hollbrink
Ledamot

Allan Sirsjö
Ledamot

Karolina Mehlqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR Brf Lilla Gråberget 2025.pdf
Checksumma: 0f6d2218447120397b94248475d9683f0586dced42fb93a0c8929f37b75050fe
Skickad: 2026-05-28 kl 11:32

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ALLAN SIRSJÖ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 12:09



Digitalt signerad av: JONAS LEON BJERNELING
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 12:27



Digitalt signerad av: Anders Hollbrink
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 13:07



Digitalt signerad av: KAROLINA MEHLQVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 14:28



Digitalt signerad av: Linda Maria Hillemar
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 15:51

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2026.



Digitalt signerad av: Lena Birgitta Woll Thunqvist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 17:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>