

Årsredovisning 2025

Brf Gården 17

769620-4192



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gården 17

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-01 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
Gården 17		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 377 kvm. Byggnadernas totalyta är 377 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Gartmark	Ordförande
Laila Britt-Marie Rindemar	Styrelseledamot
Pernilla Borg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Sandefeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Renovering av fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sedan 1a Januari 2025 påbörjat amortering igen motsvarande TSEK 20/år med målbilden att öka amorteringen under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 9 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	442 935	428 617	369 214	351 767
Resultat efter fin. poster	-177 876	-612 508	-193 080	-628 537
Soliditet (%)	64	64	65	65
Yttre fond	105 183	95 346	85 509	75 672
Taxeringsvärde	9 660 000	9 837 000	9 837 000	9 837 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 131	1 105	944	883
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	97,2	96,4	93,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 374	12 427	12 427	12 228
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 374	12 427	12 427	12 228
Sparande / kvm totalyta, kr	-82	-1 233	-119	-1 275
Elkostnad / kvm totalyta, kr	223	199	229	313
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	78	62	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	308	277	291	363
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	4,64	4,54	1,99
Räntekänslighet (%)	10,94	11,25	13,16	13,85

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust för 2025 på ca TSEK 30 inklusive avskrivningar. Dessa förklaras primärt av att underhållsåtgärder som avser fastighetens ventilation har utförts. Åtgärder som föreningen avvaktat med tidigare år i samband med stigande räntor. Under 2025 har ränteläget stabiliserats och styrelsen bedömer att föreningen står väl rustad inför kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 847 000	-	-	10 847 000
Fond, yttre underhåll	95 346	-	9 837	105 183
Direkt kapitaltillskott	509 998	-	-	509 998
Balanserat resultat	-2 138 306	-612 508	-9 837	-2 760 652
Årets resultat	-612 508	612 508	-177 876	-177 876
Eget kapital	8 701 529	0	-177 876	8 523 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 760 652
Årets resultat	-177 876
Totalt	-2 938 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	9 660
Balanseras i ny räkning	-2 948 188
	-2 938 528

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	442 935	428 617
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		442 935	428 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-279 774	-626 778
Övriga externa kostnader	8	-46 819	-50 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 796	-147 520
Summa rörelsekostnader		-473 389	-824 859
RÖRELSERESULTAT		-30 454	-396 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 431	-217 769
Summa finansiella poster		-147 422	-216 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 876	-612 508
ÅRETS RESULTAT		-177 876	-612 508

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	13 152 562	13 297 162
Markanläggningar	11	75 912	78 108
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 228 474	13 375 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 228 474	13 375 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 699	19 268
Övriga fordringar	13	452	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 517	23 702
Summa kortfristiga fordringar		27 668	43 067
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 777	111 982
Summa kassa och bank		63 777	111 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		91 445	155 049
SUMMA TILLGÅNGAR		13 319 919	13 530 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 356 998	11 356 998
Fond för yttre underhåll		105 183	95 346
Summa bundet eget kapital		11 462 181	11 452 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 760 652	-2 138 306
Årets resultat		-177 876	-612 508
Summa fritt eget kapital		-2 938 528	-2 750 815
SUMMA EGET KAPITAL		8 523 653	8 701 529
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 665 000	4 685 000
Leverantörsskulder		27 742	35 419
Skatteskulder		26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	76 692	82 619
Summa kortfristiga skulder		4 796 266	4 828 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 319 919	13 530 319

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 454	-396 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	146 796	147 520
	116 342	-248 722
Erhållen ränta	9	1 502
Erlagd ränta	-153 168	-224 725
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36 817	-471 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 399	-21 138
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 787	16 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 205	-476 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	509 998
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-20 045	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	509 998
ÅRETS KASSAFLÖDE	-48 205	33 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	111 982	78 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	63 777	111 982

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gården 17 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.

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	1,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	426 312	416 619
Hysesintäkter, p-platser	15 600	11 900
Övriga intäkter	1 023	98
Summa	442 935	428 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnig	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	3 594	0
Ventilationskontroll OVK	57 182	0
Service värmeanläggning	2 400	0
Summa	63 176	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-2 962
Bostäder	0	9 931
VA	14 251	0
Ventilation	31 171	0
El	0	15 131
Fasader	0	450 000
Summa	45 422	472 100

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	84 257	75 171
Vatten	31 815	29 274
Sophämtning	18 224	16 100
Summa	134 296	120 545

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 787	19 820
Kabel-TV	1 301	1 273
Fastighetsskatt	13 792	13 040
Summa	36 880	34 133

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	5 815	10 640
Revisionsarvoden	8 125	8 375
Ekonomisk förvaltning	29 484	28 124
Serv.avg branschorg.	2 770	2 770
Bankkostnader	625	652
Summa	46 819	50 561

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 995	217 278
Övriga räntekostnader	436	491
Summa	147 431	217 769

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 604 486	15 604 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 604 486	15 604 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 307 324	-2 162 724
Årets avskrivning	-144 600	-144 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 451 924	-2 307 324
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 152 562	13 297 162
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 144 000</i>	<i>1 144 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	2 260 000	2 637 000
Summa	9 660 000	9 837 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 923	109 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 923	109 923
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 815	-29 619
Årets avskrivning	-2 196	-2 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 011	-31 815
Utgående restvärde enligt plan	75 912	78 108

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 114	38 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 114	38 114
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 114	-37 390
Årets avskrivning	0	-724
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 114	-38 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	452	97
Summa	452	97

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 500	2 770
Försäkringspremier	12 404	11 994
Kabel-TV	326	323
Förvaltning	8 287	8 615
Summa	23 517	23 702

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	2 400 000	2 400 000
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	2 265 000	2 285 000
Summa			4 665 000	4 685 000
Varav kortfristig del			4 665 000	4 685 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 565 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 556	4 025
El	9 352	10 722
Utgiftsräntor	8 961	14 698
Vatten	7 997	7 348
Förutbetalda avgifter/hyror	36 826	36 826
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
Summa	76 692	82 619

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 900 000	4 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-10.

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

Stockholm

Joakim Gartmark
Ordförande

Laila Britt-Marie Rindemar
Styrelseledamot

Pernilla Borg
Styrelseledamot

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

Johan Sandefeldt
Revisor