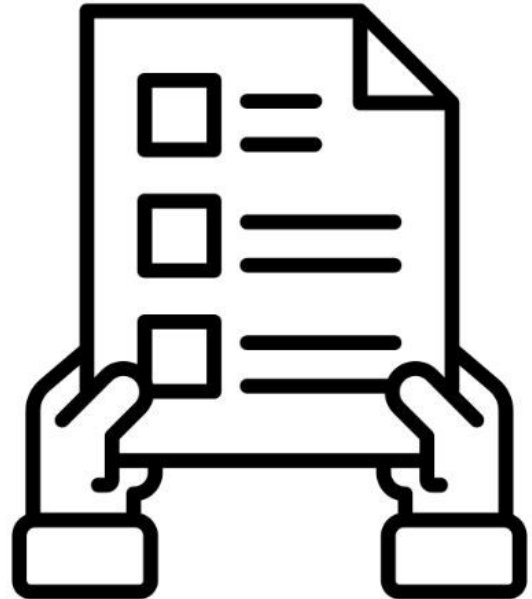


ÅRSREDOVISNING 2025



Bostadsrättsföreningen
Gyllene Ratten
769625-1466



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gyllene Ratten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Vi följer en underhållsplan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är en s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut har fattats att byta förvaltare till Delagott.
En lekstuga för barn på innergården har köpts in och byggts.
Föreningens lån har delats upp i olika löptider och amortering sker nu på samtliga lån.
Gatubelysning har bytts till LED för att minska kostnader.
Innergårdens belysning har bytts till LED.
Nytt driftavtal har tecknats för G:A 1 tillsammans med Familjebostäder och BRF Fruängsporten.
Retroaktiv betalning avseende gatubelysning för åren 2016-2024 har erhållits av Familjebostäder och BRF Fruängsporten.
Samtliga brunnar har slamsugits.
Återvinningsstation har renoverats.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, till stor del beror det på kostnaden för avskrivningar för fastigheten. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde för 2025, styrelsen bedömer därmed att föreningens ekonomiska ställning är stabil och att verksamheten bedrivs med god betalningsförmåga.

Styrelsen

Stefan Hanqvist	Ordförande
Lasarus Triantafillidis	Vice Ordf.
Gunnar Björkander	Kassör
Lars Johansson	Ledamot
Evelina Husak	Ledamot
Jihad Daoud	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Annika Bendes	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Rita Töresson Kassör styrelseledamot avgick vid årsmötet 2025. (pensionering)
Eduardo Ruso styrelseledamot avgick på årsmötet 2025 (pga förväntad flytt).

Valberedning

Bert Paulström
Sana Sewring

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie, Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant, Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2025-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllene Ratten 2	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2035.

Fullvärdesförsäkring finnes via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 196 m², varav 6 313 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har 18 parkeringsplatser i garage och 46 st utomhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 504	5 342	5 108	5 047	5 079
Resultat efter finansiella poster	-2 169	-2 052	-1 145	-1 572	-760
Soliditet (%)	78,7	79,0	78,0	78,0	76,6
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	765	756	713	713	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	88	89	86	89	0
Lån/kvm boyta (kr)	7 352	7 419	7 924	7 953	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 450	6 509	6 952	6 977	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	83	63	188	150	0
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	193	188	189	176	0

Boyta 6 313 kvm, lokaler 883 kvm och totalyta 7 196 kvm enligt taxeringsbesked 2025.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 602 115	7 758 411	-16 490 718	-2 051 700	179 818 108
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 548 750	-1 548 750		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 051 700	2 051 700	0
Årets resultat				-2 169 476	-2 169 476
Belopp vid årets utgång	190 602 115	9 307 161	-20 091 168	-2 169 476	177 648 632

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-20 091 168
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 548 750
Årets resultat	-2 169 476
	-20 711 894

Behandlas så att	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-214 238
I ny räkning överföres	-20 497 656
	-20 711 894

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 504 457	5 341 816
Övriga rörelseintäkter	3	11 764	13 963
Summa rörelseintäkter		5 516 221	5 355 779
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 114 199	-2 954 073
Övriga externa kostnader	5	-633 401	-834 331
Personalkostnader	6	-221 493	-220 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 479 257	-2 467 357
Summa rörelsekostnader		-6 448 350	-6 475 925
Rörelseresultat		-932 129	-1 120 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 140	130 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 299 487	-1 062 546
Summa finansiella poster		-1 237 347	-931 554
Resultat efter finansiella poster		-2 169 476	-2 051 700
Resultat före skatt		-2 169 476	-2 051 700
Årets resultat		-2 169 476	-2 051 700

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	220 211 612	222 678 969
Inventarier, verktyg och installationer	8	107 100	0
Pågående nyanläggningar	9	0	238 000
Summa materiella anläggningstillgångar		220 318 712	222 916 969
Summa anläggningstillgångar		220 318 712	222 916 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 146	4 299
Övriga fordringar		1 753	60 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	386 944	285 071
Summa kortfristiga fordringar		394 843	349 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 988 600	4 964 550
Summa kassa och bank		4 988 600	4 964 550
Summa omsättningstillgångar		5 383 443	5 314 470
SUMMA TILLGÅNGAR		225 702 155	228 231 439

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 602 115	190 602 115
Fond för yttre underhåll		9 307 161	7 758 411
Summa bundet eget kapital		199 909 276	198 360 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 091 168	-16 490 717
Årets resultat		-2 169 476	-2 051 700
Summa fritt eget kapital		-22 260 644	-18 542 417
Summa eget kapital		177 648 632	179 818 109
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	29 462 772	31 316 046
Summa långfristiga skulder		29 462 772	31 316 046
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	16 949 974	15 522 208
Leverantörsskulder		619 683	563 308
Skatteskulder		42 409	26 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	978 685	985 590
Summa kortfristiga skulder		18 590 751	17 097 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 702 155	228 231 439

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 169 476	-2 051 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 479 257	2 467 357
Betald skatt	17 155	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	326 936	415 585
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 847	11 584
Förändring av kortfristiga fordringar	-103 500	333 778
Förändring av leverantörsskulder	56 375	205 107
Förändring av kortfristiga skulder	52 594	73 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 558	1 039 894
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	119 000	-238 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	119 000	-238 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-425 508	-3 185 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 508	-3 185 508
Årets kassaflöde	24 050	-2 383 614
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 964 550	7 348 165
Likvida medel vid årets slut	4 988 600	4 964 551

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpats.

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 727 268	4 670 979
Hyror, p-plats/garage	415 600	415 200
Uteblivna hyror, garage/p-plats	-2 500	-800
Avgift andrahandsupplåtelse	12 860	26 152
Kabel-TV/Bredband	104 400	104 400
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	54 260	23 211
Övrig nettoomsättning	189 539	102 674
Elavgift laddstolpe	3 028	0
	5 504 455	5 341 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	11 764	13 963
	11 764	13 963

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, material	34 980	84 552
Fastighetsskötsel enligt avtal	104 026	74 116
Fastighetsskötsel, beställning	40 581	60 232
Snöröjning, sandning m m	84 868	127 045
Trädgårdsskötsel	16 272	12 989
Städning enligt avtal	208 128	208 128
Städning, beställningar	18 335	0
Tillsyn/besiktning	15 839	12 488
Bevakning, jour, uttryckning	7 182	6 711
Serviceavtal	41 928	51 030
Reparation	96 710	124 079
Planerat underhåll	214 238	40 438
El	370 045	357 391
Fjärrvärme	569 554	599 108
Vatten och avlopp	447 024	399 282
Sophämtning/renhållning	162 069	134 825
Fastighetsförsäkringar	107 225	98 824
Tomträttsavgäld	445 900	445 900
Kabel-TV/Bredband	99 077	102 783
Fastighetsskatt	29 320	13 089
Avläsning medieförbrukning	898	1 063
	3 114 199	2 954 073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fakturerade överlåtelse-/pansättningsavgifter	68 006	31 559
Förvaltningskostnader	433 111	335 868
Telefon/Internet	13 625	7 569
Revisionsarvoden	25 625	24 375
Övriga externa kostnader	50 649	40 151
Konstaterade förluster	1 750	394 809
Juridiskt konsultarvode	40 635	0
	633 401	834 331

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	181 104	176 484
Sociala kostnader	40 389	43 680
	221 493	220 164

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Ingående avskrivningar	-24 056 731	-21 589 374
Årets avskrivningar	-2 467 357	-2 467 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 524 088	-24 056 731
Utgående redovisat värde	220 211 612	222 678 969
Taxeringsvärden byggnader	170 779 000	157 000 000
Taxeringsvärden mark	58 153 000	69 000 000
	228 932 000	226 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	119 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 000	0
Årets avskrivningar	-11 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 900	0
Utgående redovisat värde	107 100	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 000	0
Inköp laddstolpar	0	238 000
Omklassificeringar	-238 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	238 000
Utgående redovisat värde	0	238 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	73 605	70 422
Förutbetalda kostnader, Exploateringskontoret	111 475	111 475
Förutbetalda kostnader, Bredband	15 155	10 300
Förutbetalda kostnader, Bostadsrätterna	7 100	7 880
Förutbetalda kostnader, Stadshypotek	101 081	81 081
Förutbetalda kostnader, övrigt	78 528	3 913
	386 944	285 071

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,10	2027-03-30	9 392 572	9 432 572
Handelsbanken	2,10	2026-03-30	6 624 466	6 748 790
Handelsbanken	3,02	2028-04-30	5 842 944	5 904 128
Handelsbanken	2,73	2027-10-30	14 652 764	14 752 764
Handelsbanken	2,70	2026-10-30	9 900 000	10 000 000
			46 412 746	46 838 254
Kortfristig del av långfristig skuld			16 524 466	15 336 700

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 185 700	56 185 700
	56 185 700	56 185 700

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	372 063	404 968
Upplupna löneskulder	96 600	96 600
Beräknade upplupna socialavgifter	30 352	30 352
Upplupna räntekostnader	202 662	225 699
Upplupna värmekostnader	58 989	73 696
Upplupna elkostnader	53 079	40 470
Upplupna revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna vatten & avloppskostnader	112 231	68 774
Upplupna kostnader sophämtning	37 709	17 899
Upplupna kostnader snöröjning	0	12 132
	978 685	985 590

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-05-07

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Hanqvist
Ordförande

Gunnar Björkander
Ledamot

Lars Johansson
Ledamot

Lasarus Triantafillidis
Ledamot

Jihad Daoud
Ledamot

Lars Nilsson
Ledamot

Evelina Husak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Joakim Nilsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gyllene Ratten

Serienummer: 9aa47ce460c7f1[...]d2ac76f752b23

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-07 14:21:17 UTC



LARS ERIK JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 31253d9259e024[...]2479d70b5211f

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-08 08:21:07 UTC



EVELINA HUSAK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fe76f554256725[...]d9bac686269ab

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-05-08 11:07:53 UTC



Bengt Evert Gunnar Björkander

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 86b6141223d9a8[...]6285998d66ecb

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-09 13:55:15 UTC



Per Stefan Hanqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bfec9d8201903[...]6bab3be79a9c6

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-09 16:40:47 UTC



LASAROS TRIANTAFILLIDIS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cbcc77818e4588[...]6a020cbb3fcc1

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-10 05:26:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JIHAD DAOUD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gyllene Ratten

Serienummer: 8ebfd85c7c4122[...]6de4659d8ff6b

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-05-11 19:53:25 UTC



CLAS NIKLASSON

Extern Revisor

Serienummer: 10c9b05405041b[...]0f891b0afa348

IP: 194.14.xxx.xxx

2026-05-12 06:56:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.