

Årsredovisning

2025

BRF Räkningen 2

716419-8280

Välkommen till Årsredovisningen för BRF Räkningen 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).

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten.....	2
Medlemsinformation.....	4
Flerårsöversikt	4
Upplysning vid förlust.....	4
Förändring i Eget kapital.....	5
Resultatdisposition.....	5
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter	10
Fastställelseintyg.....	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
<u>Räkningen 2</u>	<u>1987</u>	<u>Stockholms kommun</u>

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 162 kvm och 2 lokal om totalt 53 kvm. Föreningen har 3 garage och 14 p-platser.

Styrelsens sammansättning

Elpida Avgeri	Ordförande
Carl Netterstedt	Kassör
Karl-Johan Vogelius	Styrelseledamot
Elisabeth Carlsson	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Alex Saltell	Lekmannarevisor
--------------	-----------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

2022

- Godkänd OVK

2021

- Kompletst Stambyte

2017

- Ventilationsfläkt utbytt
- Entrédörrar utbytta
- Energideklaration

2016

- Radonmätning utförd och godkänd
- Målning undersida balkonger
- Stamspolning

2015

- Godkänd OVK

2014

- Framdragning fiber

2013

- Renovering av el dragning

2012

- Nya sopkärl
-

Planerade underhåll

2026

- Underhåll av fönster och dörrar
- Radonmätning

Avtal med leverantörer

El	Ellevio och GodEl
Fjärrvärme	Stockholm Energi
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Städning trapphus	Stockholm Allstäd AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fackförbund	Bostadsrätterna
Tv	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har beslutat om att börja amortera på sina lån med 1% per år, påbörjades 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen byte städfirma från Kleni AB till Stockholms Allstäd AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	893 385	809 158	641 908	564 978
Resultat efter fin. Poster	-182 543	-258 399	-374 118	-279 378
Soliditet (%)	36	37	38	39
Yttre fond	157 248	144 144	131 040	117 936
Taxeringsvärde	33 800 000	37 194 000	37 194 000	37 194 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	696	552	436
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6885	6885	6885	6885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6225	6225	6225	6225
Sparande per kvm totalyta, kr	78	-46	-170	-76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	30	38	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	182	206	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	45	48	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	257	291	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,43	4,43	
Räntekänslighet (%)	8,9	9,9	12,5	14,2

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 redovisar en förlust på 103 457. Justerat med avskrivningar och avsättningar innebär det att föreningen ökar sina likvida medel med 113 843.

Ökningen beror på minskade räntekostnader samt förra årets hyreshöjning.

Förändring i Eget kapital

Resultaträkning

	2024-12-31	Disponering av föregående årsresultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 381 060			4 381 060
Yttre rep fond	144 144		13 104	157 248
Balanserat resultat	-94 740	-258 399		-353 139
Årets resultat	-258 399	258 399	-103 457	-103 457
	4 546 341	0	-90 353	4 081 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-353 139
Årets resultat	-103 457
Totalt	--456 596
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-456 596

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

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	972 471	809 158
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		972 471	809 158
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2 - 9	-493 989	-418 759
Övriga externa kostnader	10, 11	-101 466	-84 749
Personalkostnader			0
Avskrivningar	12, 13	-204 197	-204 197
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-799 652	-707 704
RÖRELSERESULTET		93 733	101 454
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	14	1 014	7 224
Räntekostnader och liknande poster	15, 20	-277 291	-367 076
Summa finansiella poster		-276 277	-359 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 457	-258 399
ÅRETS RESULTAT		-103 457	-258 399

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		11 717 778	11 912 077
Maskiner och inventarier		62 629	72 527
Pågående projekt			0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 780 407	11 984 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 780 407	11 984 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fodringar</i>			0
Övriga fodringar			0
Förutbetalda kostnader och upplupna räntor	17		0
Summa kortfristiga fodringar			0
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank		774 921	661 077
Summa kassa och bank		774 921	661 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		774 921	661 077
SUMMA TILLGÅNGAR		12 555 328	12 645 681

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		-4 381 060	-4 381 060
Fond för yttre underhåll		-157 248	-144 144
Summa bundet eget kapital		-4 538 308	-4 525 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-115 877	-354 480
Årets resultat		103 457	238 603
Summa fritt eget kapital		-12 420	-115 877
SUMMA EGET KAPITAL		-4 550 728	-4 641 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18		-4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	-4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-8 000 000	-4 000 000
Övriga kortfristiga skulder		-4 600	-4 600
Summa kortfristiga skulder		-8 004 600	-4 004 600
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-12 555 328	-12 645 681

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december 2025

Intäkter	Årsavgifter	972 471,00	
	Ränteintäkter	1 013,85	
	Skatteåterbäring	0,00	
Tot. intäkter			973 484,85
Utgifter	Mtrl mm	-493 989,00	
	Tjänster	-44 530,00	
	Räntor	-264 186,56	
	Skatter	-56 936,00	
Tot. utgifter			-859 641,56
Förändring			113 843,29
Kontroll			
Checkkonto	IB	224 080,46	
Bank	IB	436 996,97	
Tot.	IB	661 077,43	
Checkkonto	UB	336 909,90	
Bank	UB	438 010,82	
Tot.	IB	774 920,72	
Förändring			113 843,29
DIFF			0,00

Noter

NOT KOMMENTAR

1. Återbetalning skatteverket.
2. Består av kostnader Stockholm Energi.
3. Kostnader Elevio och GodEl.
4. Kostnader Stockholm VA.
5. Kostnad sophämtning.
6. Kostnad städning.
7. Kostnad trädgård
8. Kostnad Tele2.
9. Fastighetsskötsel
10. Kostnad bokföringsprogram.
11. Medlem Brf riksförbund.
12. Avskrivningar

Startvärde	Avskr. Enligt plan		Ib 2025	Avskrivn. 2025	Ub 2025
70 262,00	2,5%	Takomläggning 1995	17 565,90	1 756,55	15 809,35
128 610,00	5,0%	Asfaltering 2008	19 292,00	6 430,50	12 861,50
105 322,00	5,0%	Tvättstuga 2012	36 862,80	5 266,10	31 596,70
14 099,00	5,0%	Elarbeten 2012	4 935,10	704,95	4 230,15
17 750,00	10,0%	Elarbeten 2013	5 320,00	1 775,00	3 545,00
10 000,00	10,0%	Fiber 2014	-1 000,00	1 000,00	-2 000,00
66 514,00	5,0%	Vent. Fläkt 2017	39 908,60	3 325,70	36 582,90
192 565,00	5,0%	Entrédörrar 2017	115 539,50	9 628,25	105 911,25
8 128 060,00	2,0%	Stambyte 2021	7 477 815,60	162 561,20	7 315 254,40
18 508,00	10,0%	Elarbeten 2021	11 104,40	1 850,80	9 253,60
8 751 690,00			7 727 343,90	194 299,05	7 533 044,85

13. Avskrivningar

Startvärde	Avskr. Enligt plan		Ib 2025	Avskrivn. 2025	Ub 2025
1 400,00	10,0%	Grästrimmer	0,00	0,00	0,00
98 977,00	10,0%	Sophus	49 488,60	9 897,70	39 590,90
100 377,00			49 488,60	9 897,70	39 590,90

14. Årsränta på bankkonto

15. Räntekostnader.

16. Samma som föregående år.

17. Jag använder kontantmetoden som innebär allt som betalats under året tillhör året.

18. Lån

Lånenummer	Belopp Tkr	Förlångningsdag	Räntesats 31-dec	Förfallodag
45159876	4 000	2028 01 27	2,81%	28/1 2027
45615790	4 000	2025 05 28	2,74%	28/5 2027

Fastställelseintyg

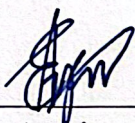
Undertecknad styrelseledamöter i BRF Räkningen 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31052026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

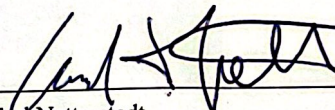
Underskrifter

HÄGERSTEN - 2026 - 05 - 25

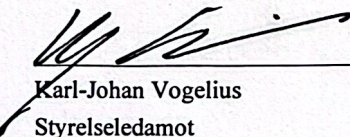
Ort och datum



Elpida Avgeri
Ordförande

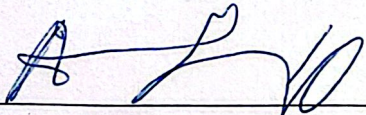


Carl Netterstedt
Kassör



Karl-Johan Vogelius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Alex Joel Saltell
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Räkningen 2

Jag har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning för BRF Räkningen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Revisionen har utförts med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Räkenskaperna har upprättats i enighet med god redovisningssed och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning. Styrelsen har enligt min bedömning inte handlat i strid mot föreningens stadgar.

Jag tillstryker att årsmötet fastställer föreningens resultat, ekonomiska ställning och årets resultat avsätts enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum



Alex Joel Saltell
Lekmannarevisor